



MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA
Coordenação de Licitações e Contratos



PARECER JURÍDICO S/Nº 2017	
Interessado	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Turismo, Trabalho, Emprego e Renda.
Proc. Adm.	Nº 050717-01.
Licitação	Dispensa de Licitação 3/20171007-01-PMM-D-SEDETER
Objeto	Locação de imóvel não residencial para funcionamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Turismo, Trabalho, Emprego e Renda.
Apoio Jurídico	Sebastião Maia – OAB 3171
Data	10 de julho de 2017

Veio a esta Assessoria Jurídica para exame e manifestação, o processo administrativo nº 050717-01 que deu origem a Dispensa de Licitação nº 3/20171007-01-PMM-D-SEDETER versando sobre os procedimentos legais determinados à locação de imóvel não residencial, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Turismo, Trabalho, Emprego e Renda.

Destacam-se as circunstâncias do imóvel situado na Rua do Fio, nº 10, bairro São José, Marituba/PA, CEP 67.200-000, nos termos do Parecer Técnico / Avaliação Prévia, da lavra de ALEXANDRE SANTOS LIMA, CRESCI 4281, datado de 30/06/2017, onde destaca em considerações que “Em vistoria, pude constatar que o imóvel em questão possui espaço adequado, sendo adequado a utilização a que se destina com a locação. Além disso, possui localização privilegiada, na área urbana do município, sendo de fácil acesso ao projeto mencionado. Com relação à base estrutural, o imóvel, atende perfeitamente para o fim a que se destina. O valor sugerido para o aluguel está compatível com o valor de mercado que em média é de R\$ 3.000,00 a R\$ 3.500,00.”

Quanto a proposta de locação de imóvel, o proprietário Senhor CLÁUDIO BERNARDO DA SILVA, casado com a senhora ELZA ROCHA DA SILVA, apresenta documentação completa, inclusive com escritura pública de venda e compra do imóvel em questão, lavrada no Cartório Kós Miranda, Livro 0657, Folhas 039.

Segue parecer.

É sabido que a Administração Pública não é, em todos os aspectos, onipotente. Muitas vezes é mais viável para a municipalidade contratar com o particular a ter, que ela própria, suprir suas necessidades, o que faz por meio dos contratos.

É necessário apenas distinguir nestes pactos as condições que estarão insertas nas prerrogativas concedidas à Administração Pública, previstas no regime jurídico de direito público, para que não se choquem com os princípios norteadores do direito privado, já que em regra, o regime público de contratações leva a uma relação verticaliza-

Controladoria Geral de Marituba
VISTO
Analista

Dr. Sebastião de Sousa Maia
CPF: 029.336.912-72
RG: 3171 - OAB/PA
Assessor Jurídico



MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA
Coordenação de Licitações e Contratos

da, enquanto nos contratos particulares as partes estão dispostas de forma horizontal, igualitária.

Assim, antes de tudo, se impõe estabelecer as cláusulas e condições que compõem o contrato para que não sejam prejudicados os poderes-deveres indisponíveis da Administração Pública, nem tampouco, que o particular se retraia temendo desvantagens em contratar com o Município.

É diante dessa dicotomia que emerge esclarecer o regime jurídico que irá reger os contratos de locação em que a Administração Pública figura como locatária, uma vez que esta necessita locar bens de particulares para poder melhor oferecer serviços à coletividade.

Ora, é clássica a diferença trazida pela maioria dos doutrinadores entre contratos da Administração e contratos administrativos, diante da possibilidade do Poder Público também celebrar contratos privados sem a verticalidade trazida no regime de direito público.

Nesse sentido, é imperioso destacar que o inciso XII, do art. 55, da Lei nº 8.666/93, quando tratou como cláusula essencial o estabelecimento da "*legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos*", entende-se que não quis o legislador, definir um regime jurídico único para os contratos celebrados pela Administração Pública. Se assim fosse, não teria qualquer função a cláusula exigida pela lei pertinente.

De acordo com a exposição feita por Alice Gonzales Borges no XXI Encontro Nacional de Procuradores Municipais (1995, p. 72), o conceito de contrato trazido pela lei em análise se refere aos contratos da Administração, os quais são os gêneros de duas outras espécies, a saber, os contratos administrativos e os contratos privados da Administração.

É oportuno frisar, que nem sempre é interessante à Administração Pública figurar no contrato com seu poder de império, sendo mais conveniente e oportuno, sujeitar-se ao regime jurídico de direito privado.

Por outro lado, é óbvio que a Administração Pública, não se submete integralmente ao regime jurídico privado. Este será adotado na medida em que não conflita com as finalidades constitucionais da Administração.

Com efeito, especificamente em relação ao caso em comento, impõe ressaltar que o art. 62, da Lei nº 8.666/93, determina que seja aplicado aos contratos **de locação (em que o Poder Público figure como locatário)**, as regras do direito privado.

Neste caso, é bom esclarecer que este Município não dispõe da quantidade de bens suficientes para utilizar na satisfação das ações públicas que se propõe, necessitando locar imóveis de particulares, a fim de suprir sua necessidade, demandando por

Controladoria Geral de Marituba
VISTO
Analista

Dr. Sebastião de Sousa Maia
CPF: 079.336.912-72
RG: 1171 - OAB/PA
Assessor Jurídico



MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA
Coordenação de Licitações e Contratos



via de consequência, encontrar prédios em condições verdadeiramente adequadas que possibilitem uma escolha.

Além disso, enfrenta o receio do particular em contratar com o Poder Público em razão das prerrogativas da Administração Pública, quando de uma eventual situação de inadimplência. Diante disso, vem sendo cada vez mais dificultoso para a Administração encontrar prédios condizentes e que atendam as exigências para o serviço público, bem como cada vez mais raro encontrar quem queira contratar com a Administração.

É incontroverso, portanto, que esses contratos de locação dar-se-ão, predominantemente, sob o regime jurídico privado, mas é claro, aplicando-lhes as normas gerais de Direito Financeiro, previstas no art. 55, da Lei nº 8.666/93, bem como, as prerrogativas indisponíveis do Poder Público, atinentes a dicção e proteção do interesse público específico.

Nesse sentido, os contratos de locação nos quais a Administração figura como locatária não pode ser envolto a condições que causem obstáculos para que o particular queira contratar com a Administração Pública, já que as regras específicas de locação se chocam com as prerrogativas da Administração Pública, trazendo ao particular insegurança quanto a este tipo de contratação.

Do exposto, podemos concluir que nos contratos de locação que faz parte a Administração Pública, esta se utiliza da via privada para sua celebração, porém sem ignorar as limitações trazidas pelo regime jurídico público. Logo, as cláusulas dos contratos de locação em que o Poder Público figura como locatário, será regido pela Lei nº 8.245/91, como bem indica o art. 54, da Lei nº 8.666/93, ressaltando a sua compatibilização com as peculiaridades que exige este inquilino especial, uma vez que a Administração Pública não poderá abdicar de certas prerrogativas e sujeições que lhe confere o direito público, mas não poderá estabelecer regras não previstas na lei do inquilinato que abstém o interesse do particular locador, ou mesmo que não sirvam para garantir a fruição do objeto desses contratos, no caso o uso e gozo do imóvel locado.

No caso do registro de propriedade dos imóveis que serão locados, precisamos observar que sua ausência não atentará contra o interesse da coletividade em relação à necessidade de utilizar aquele bem para sua finalidade pública, com bem salientou o douto Parecer da Procuradoria Geral do Município de Marituba, de 09 de outubro de 2015, o que não é o caso da presente locação, cujo proprietário apresenta Escritura Pública de Venda e Compra em seu nome e sua mulher.

Vale ressaltar, quando a Administração Pública é locatária, esta goza de fé pública, e mesmo, em regra, seus contratos são revestidos de excessivas formalidades, levando determinadas exigências ao vazio. Assim, neste tipo de locação essencial é a cláusula definindo o seu objeto especificamente em relação à sua finalidade, visto que, a depender do tipo de locação aplicar-se-á uma regulamentação própria, ou seja, definir o objeto é definir a legislação a ser aplicada. Cláusula concernente à duração do contrato e das garantias oferecidas pelo locatário, bem como no que tange às garantias,

Controladoria Geral de Marituba
VISTO
Assessoria

Dr. Sebastião de Sousa Maia
CPF: 029.336.912-72
RG: 3171 - OAB/PA
Assessor Jurídico



MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA
Coordenação de Licitações e Contratos

que podem ser exigidas através de caução, fiança ou seguro-fiança locatício, sendo vedado o acúmulo em um mesmo contrato de locação mais de uma modalidade de garantia. Caso não haja garantia, o locador poderá exigir o pagamento do aluguel e dos encargos até o sexto dia útil de cada mês.

Por fim são imprescindíveis as cláusulas que tratam das condições de pagamento, preço, critério, data-base e periodicidade do reajuste e critérios de atualização monetária das obrigações, que serão estabelecidas conforme a vontade das partes, desde que respeitada às disposições de ordem pública da legislação concernente ao sistema monetário.

Ora, se os contratos de direito privado tem como uma das características diferenciadoras dos contratos administrativos a igualdade de tratamento das partes, logo, é óbvio que, por se tratar de contrato regido predominantemente pelo direito privado, o Poder Público não poderia invocar cláusulas exorbitantes, mesmo que estas não se encontrassem no contrato, ou mesmo, estabelecer obstáculos e requisitos para a contratação que não tenham relação EFETIVA COM A FRUIÇÃO DO OBJETO, o que nos remete concluir, não ser impedimento para a continuidade das locações havidas com a Administração Pública.

Para tanto, foram feitas pesquisas doutrinárias, analisando-se as principais obras a respeito do tema, chegando-se a conclusão de que, a administração deve sempre ter em mente a proteção dos interesses da coletividade, sendo, *in casu*, legal a contratação direta do imóvel localizado na Rua do Fio, nº 10, bairro São José, Marituba/PA, por ser a melhor opção existente, pagando-se o preço ajustado de **R\$ 2.700,00** (dois mil e setecentos reais) mensais e **R\$ 64.800,00** (sessenta e quatro mil e oitocentos reais) ao fim de 24 (vinte quatro) meses, observado o valor praticado no mercado, bem como as formalidades legais impostas, tendo como espeque legal para contratação direta o disposto no art. 24, inciso X, da Lei Federal 8666/93, tudo de acordo com o Parecer Técnico / Avaliação Prévia da lavra de Alexandre Santos Lima, CRECI nº 4281.

Da contratação direta no presente caso

A hipótese aplicável ao presente feito que justifique a contratação direta da locação do imóvel em questão, encontra guarida nas disposições do inciso X, do art. 24, da Lei 8.666/93, *litteris*:

X - para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço praticado seja compatível com o praticado no mercado, segundo avaliação prévia;

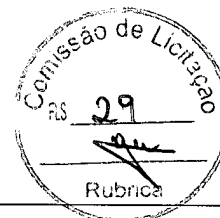
Neste caso, a Administração tem que observar previamente dois requisitos: comprovar que aquele imóvel atende as necessidades de instalação e de localização e

Controladoria Geral de Marituba
VISTO
Analista

Dr. Sebastião de Sousa Maia
CPF: 029.336.912-72
RG: 13171 - OAB/PA
Assessor Jurídico



MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA
Coordenação de Licitações e Contratos



que o preço seja condizente com o praticado no mercado, presente no processo em tela.

O que, de fato, importa é que sejam observados os princípios e regras constitucionais e infraconstitucionais, para que se proceda à contratação direta, ressalvando o interesse público e conforme se depreende, no presente caso, a Administração está agindo em consonância com os princípios constitucionais e específicos da Lei de Licitações, sendo legal e cabível a contratação direta da locação do imóvel por dispensa, conforme as circunstâncias apresentadas.

Destarte, recomenda-se, deve ser cumprido integralmente o procedimento regido no art. 26, da Lei de Licitações, que se conclui com a **ratificação** da dispensa e a publicação do contrato na imprensa oficial.

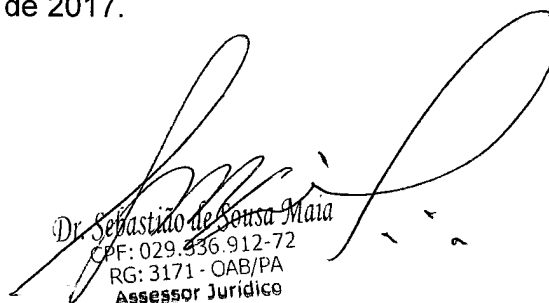
Por fim, no que tange a minuta contratual que acompanha o presente procedimento, observa-se que está de acordo com a legislação pertinente, atendendo aos requisitos por ela exigidos no art. 24, X; art. 26; art. 38 e ss; art. 55 e 62, § 3º, I, entre outros da Lei 8666/93, bem como a Lei nº 8.245/91.

Por derradeiro, estando o presente processo formalmente em ordem, opino que se efetive a contratação direta do citado imóvel, através de seu proprietário CLÁUDIO BERNARDO DA SILVA, RG 3243914-PC/PA- 3ª via e CPF 257.730.112-04 casado com a senhora ELZA ROCHA DA SILVA, domiciliados e residentes na Av. Senador Lemos, nº 587, apartamento 2202, Belém-PA, observando-se a formalização de acordo com as regras contidas na Lei das Licitações.

Finalmente, anoto que está o presente processo condicionado à análise, apreciação e aprovação da autoridade superior, mas condicionado a apresentação da certidão negativa de débitos municipais.

Este é o parecer, salvo melhor juízo.

Marituba/PA, 10 de julho de 2017.


Dr. Sebastião de Sousa Maia
CPF: 029.436.912-72
RG: 3171 - QAB/PA
Assessor Jurídico

Controladoria Geral de Marituba
VLSM
Análise