

DA: ASSESSORIA JURÍDICA DA CPL DO MUNICÍPIO DE PAJEÚ DO PIAUÍ-PI.
PARA: PRESIDENTE DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 0.010.000.091/2020.

ASSUNTO: Locação de um imóvel localizado na Rua Frutuoso Pacheco, Nº 201, bairro catumbi, na cidade de Floriano-PI, para ser utilizado para o funcionamento da casa de apoio ao estudante de Pajeú do Piauí-PI.

PARECER JURÍDICO

EMENTA: CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. CONTROLE PREVENTIVO DA LEGALIDADE. PROCEDIMENTO LICITATÓRIO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DISPENSA DE LICITAÇÃO. INCISO X DO ART. 24 DA LEI Nº 8.666, DE 1993. CONTRATAÇÃO DIRETA. POSSIBILIDADE JURÍDICA.

1. OBJETO DA CONSULTA

Versam os autos acerca do Processo Administrativo Nº 0.010.000.091/2020, para Locação de um imóvel localizado na Rua Frutuoso Pacheco, Nº 201, bairro catumbi, na cidade de Floriano-PI, a ser utilizado para o funcionamento da casa de apoio ao estudante de Pajeú do Piauí-PI, atendidos pela Secretaria de Secretaria Municipal de Educação de Pajeú do Piauí-PI, com vigência de 12 meses e valor mensal de 01 salário mínimo, conforme constante da solicitação de despesa anexa aos autos.

Depreende-se dos autos, pedido de solicitação, para contratação direta do objeto deste processo administrativo, na modalidade dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inciso X da Lei Federal nº. 8.666/93.

Consta despacho do setor competente, o qual informa quanto à previsão de despesa na programação orçamentária: Fonte de Recursos: 000; Atividade 2067; Classificação econômica/Elemento de Despesa: 3.3.90.36.0000.

Na oportunidade, antes de adentrar no mérito, cumpre-nos informar que, a presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle interno da legalidade administrativa dos atos a serem praticados ou já efetivados. Ela envolve, também, o exame prévio e conclusivo dos textos das minutas dos editais e seus anexos.

De outro lado, cabe esclarecer que, via de regra, não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

É o que se tem a relatar. Em seguida exara-se o opinativo.

2. DA REGULARIDADE PROCESSUAL E DA MANIFESTAÇÃO DA ASSESSORIA JURÍDICA

A Constituição Federal em seu Art. 37 estabelece que “a Administração Pública deve observar os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência”.

Por essa razão, o inciso XXI do artigo retro mencionado assevera que “ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica, indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações”.

Essa sujeição ao dever de licitar, busca efetivar a aplicação dos dispositivos normativos e principiológicos norteadores da licitação, consoante estabelecido no art. 3º da Lei de Licitações e Contratos, senão vejamos:

Art. 3º A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos. (grifo nosso)

Além do mais, o próprio estatuto de Licitação e Contratos, no parágrafo único do art. 38 da Lei nº 8.666/93, assim dispõe:

“As minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração.”

Com efeito, no que pertine especificamente aos autos, o processo administrativo observou as normas que lhes são pertinentes, iniciando-se com a devida autuação, com a correspondente protocolização e numeração, juntando-se, em sequência cronológica, os documentos pertinentes, cujas folhas estão numeradas e rubricadas. Assim, quanto aos aspectos instrumentais, os autos do processo submetidos à análise encontram-se regularmente formalizados, em conformidade com o ordenamento jurídico aplicável.

A seguir, passa-se à verificação do atendimento dos requisitos previstos pelo legislador, autorizando a Administração Pública a celebrar, de forma discricionária, contratações diretas, sem a concretização de certame licitatório.

3. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

A dispensa de licitação é uma modalidade de contratação direta, conforme autoriza o art. 24 da Lei Federal nº 8.666/93, que disciplina as hipóteses de dispensa do tradicional processo licitatório.

Dessa forma, nos termos do art. 24, X da Lei nº 8.666/93, é dispensável a licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades urgentes da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. No caso em análise, a locação de imóvel pelo Poder Público poderá ser realizada por dispensa de licitação, com arrimo no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993, observadas as seguintes condicionantes:

- i. **que as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração Pública;**
- ii. **que haja avaliação prévia; e**
- iii. **que o preço seja compatível com o valor de mercado, *in verbis*:**

Ressalta-se que a dispensabilidade da licitação, quando autorizada, só libera a Administração Pública da promoção do procedimento licitatório para a escolha da melhor proposta. Todavia, todas as demais etapas procedimentais, tais como, autorização da autoridade competente, verificação de existência de recurso próprio para custear a despesa, autuação do processo, verificação da habilitação jurídica, capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade fiscal do pretense contratado, instrução do processo com justificativas do preço e razão da escolha do contratado devem estar devidamente evidenciadas nos autos, bem a divulgação do procedimento e atos praticados nos diários oficiais e cadastro junto ao órgão de fiscalização e controle.

Por conseguinte, além de haver a necessidade de cumprimento dos requisitos estabelecidos no *caput* do artigo 26 da Lei de Licitações, a administração também deverá observar os requisitos constantes de seu parágrafo único, especificamente no que se refere à exigência de demonstração das razões de escolha do contratado e da justificativa de preço, o que resulta na necessidade da realização de uma pesquisa de preços no mercado.

No que tange ao instrumento contratual a ser firmado, contrato de locação em que o Poder Público seja locatário encontra-se previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666, de 1993, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida Lei e demais normas gerais, no que couber, (normas tipicamente de Direito Administrativo), bem como serão aplicadas as

regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei do inquilinato n° 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Dessa forma, importante observar que no futuro contrato deverá conter:

- ✓ o conteúdo mínimo definido no art. 55 que trata das cláusulas obrigatórias para os contratos administrativos;
- ✓ as cláusulas exorbitantes do art. 58 que irão caracterizar os contratos administrativos por conferirem à Administração posição de supremacia em Relação ao contratado; e
- ✓ a formalização e a eficácia dos contratos administrativos, conforme dispõe o art. 61.

Quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração Pública figure como locatária o disposto no art. 62 § 3, I, da Lei n° 8666, de 1993, que preceitua:

Art. 62(...)

§ 3º - Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - Aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado" (Grifo Nosso).

Desse modo, percebe-se que os contratos de locação, em que a Administração Pública figure como locatária, reger-se-ão pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso, que nestes casos, as normas de Direito Privado aplicar-se-ão subsidiariamente.

Sobre o tema, o Prof. MARÇAL JUSTEN FILHO ao comentar o § 3º acima transcrito, ensina com maestria:

"A previsão do § 3º está mal colocada e melhor ficaria em um dispositivo específico, pois não tem relação com o restante do artigo. Ali fica determinado que o regime de direito público se aplica inclusive àqueles contratos ditos de "privados", praticado pela Administração. A regra disciplina a hipótese em que a Administração Pública participe dos contratos ditos de direito privado. Tais contratos, no direito privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público à Administração. Não se atribui uma relevância mais destacada ao interesse, titularizado por uma das partes." A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas.

Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que sejam compatíveis com o regime de direito público." (Grifou-se).

Nesse sentido, a jurisprudência se consolidou no sentido de que a locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influência de normas de direito privado, aplicando-se lhe, na essência, a Lei do Inquilinato. Passível inclusive a denúncia vazia. Também, na mesma linha de raciocínio é a lição de Lucas Rocha Furtado sobre os aspectos dos contratos celebrados pela Administração Pública, *in verbis*:

"Em resumo, pode a Administração Pública firmar contratos regidos predominantemente por normas de Direito Público e contratos nos quais predominam as regras de Direito Privado. De fato, não importa o nome que se dê a este segundo tipo: contrato privado, contrato sem público ou contrato administrativo de figuração privada. Haja vista a Administração contratante, em qualquer caso, sempre assumir posição de supremacia, podendo anulá-lo, por força do disposto no art. 59 da Lei n° 8.666/93, modificá-lo e rescindi-lo unilateralmente, fiscalizar sua execução e aplicar sanções administrativas ao contratado, observados, sempre, os limites legais, é de se concluir que, as potestades que caracterizam os contratos administrativos estarão sempre presentes em todos os contratos firmados pelas pessoas de Direito Público. Feitas essas considerações, observamos, ainda, que a Lei n° 8.666, de 1993, em seu art 62, § 3º, I, não determina que os contratos ali mencionados devam submeter-se ao disposto na norma geral contida no art. 57, que cuida da fixação dos prazos de vigência dos contratos administrativos. Assim, nada impede, por exemplo, que a Administração alugue imóvel por prazo superior ao exercício financeiro, não obstante tenha que observar o princípio geral que veda a celebração de contrato por prazo indeterminado.

Sobre a matéria supra, há um importante precedente registrado na jurisprudência do tribunal de Contas da União em que foi decidido ser regular a prorrogação do contrato de locação por um período não superior a 60 meses, aduzindo o eminente relator do feito de que dessa maneira, não parece haver nenhum óbice legal às prorrogações sucessivas do referido contrato, conforme os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei n° 8666/93, aplicam-se aos contratos de locação, por torça do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma Lei, uma vez que a lei permite a sua celebração através de dispensa do processo licitatório.

Já no que se refere à avaliação prévia do valor da locação, destacamos, a decisão proferida pelo Tribunal de Contas do Estado do Mato Grosso do Sul, quanto à avaliação como requisito prévio para a dispensa de licitação na locação de imóvel pela Administração Pública, *in verbis*:

"A ausência de avaliação prévia do preço de locação do imóvel destinado ao serviço público, visando à verificação de sua compatibilidade com o valor vigente no mercado, enseja a declaração, da ilegalidade da irregularidade do contrato e aplicação de multa ao responsável." (TCE/MS. Súmula nº 29/2005).

Por conseguinte, no caso de dispensa de licitação, ressaltamos as orientações contidas na jurisprudência do Tribunal de Contas da União quanto à observância da instrução do procedimento acerca da locação de bens imóveis de terceiros a órgão da Administração Pública, no qual destacamos, em síntese:

- a) A necessidade da motivação sobre a essencialidade de prestar serviço público no respectivo local, aliada a informação de que no patrimônio do município não existe imóvel disponível no acervo, capaz de atender as necessidades;
- b) Proposta do locador acompanhado da certidão negativa de débitos emitido pela municipalidade;
- c) Prévia avaliação indicando o preço médio praticado pelo mercado imobiliário do local de situação do imóvel;
- d) Motivos da escolha do imóvel e da aceitação do valor proposto;
- e) Declaração do setor financeiro sobre a existência de crédito orçamentário suficiente para atender a despesa global do contrato; e
- f) Parecer do setor jurídico sobre a juridicidade e legalidade do processo.

Não pode ser deslembado, ainda que os casos de dispensa de licitação, a partir do inciso III do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993, necessariamente justificados, deverão ser comunicados dentro de três dias a autoridade superior do órgão ou entidade interessada responsável para decidir sobre a contratação, para ratificação e publicação na Imprensa Oficial, como condição para eficácia do ato, em observância do art. 26 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Por fim é salutar destacar também que, o extrato do futuro contrato deverá conter os elementos previstos na Instrução Normativa TCE nº 001/2013, devendo ainda o presente processo ser cadastrado, tempestivamente, no sistema licitações web no sítio do Tribunal de Contas do Estado do Piauí, conforme determina a Res. TCE nº 027/2016.

4. CONCLUSÃO

Antes de concluir, é importante esclarecer que, apoiado nos sábios ensinamentos do doutrinador HELY LOPES MEIRELLES, todas as considerações aqui expostas, trata-se de uma opinião técnica, de caráter meramente opinativo, não vinculando a Administração ou aos particulares à sua motivação ou conclusões, salvo se aprovado por ato subsequente. Já,

então, o que subsiste como ato administrativo não é o parecer, mas, sim, o ato de sua aprovação por quem o solicitou.

Por todo o exposto, após exame dos autos, desde que cumpridas as recomendações aqui exaradas, não observei nenhum óbice a formalização da dispensa de licitação, com fundamento no Art. 24, X da Lei nº 8.666/93, para locação do imóvel para o funcionamento da casa de apoio aos estudantes de Pajeú do Piauí-PI, atendidos pela Secretaria de Secretaria Municipal de Educação.

Salvo Melhor Juízo, este é o Parecer o qual remeto à apreciação da autoridade consulente.

Pajeú do Piauí-PI, 22 de janeiro de 2020.

JONAS DE SOUSA DA
COSTA

Assinado de forma digital por JONAS DE
SOUSA DA COSTA
Dados: 2020.01.22 15:33:18 -03'00'

James Rodrigues & Advogados Associados
C.N.P.J nº 21.528.885/0001-76
Assessoria Jurídica da CPL/PMP-PI
Jonas de Sousa da Costa
OAB PI nº 10037