



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS – SEURB

PARECER Nº 25/2017

PROCESSO Nº 66/2017-SEURB

ASSUNTO: Legalidade de dispensa de licitação para locação de imóvel.

Sr. Secretário,

I- RELATÓRIO

Com encaminhamento do Departamento Financeiro e Administrativo, que solicita deste Departamento Jurídico manifestação, em sede de parecer acerca da possibilidade de locação de galpão destinado **a instalação do centro de recebimento e triagem de resíduos sólidos recicláveis, e reutilizáveis a serem coletados pela Associação e cooperativa porta a porta, cujo objetivo é continuidade dos serviços de coleta, transporte e tratamento dos resíduos sólidos recicláveis e reutilizáveis.**

Instruem-se os autos: memorando nº 85/2017 no qual informa a rescisão contratual com antiga contratada, e a necessidade de um novo espaço para agregar a associação e cooperativas. O processo foi instruído com três propostas e demais documentações que permitem a presente análise.

II- FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Inicialmente, esclarecemos que a licitação é um procedimento administrativo com objeto de comprar, vender ou locar bens ou, ainda realizar obras e

12



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS – SEURB

adquirir serviços segundo condições previamente estipuladas, visando selecionar a melhor proposta. Na doutrina os autores não divergem quanto ao conceito deste instituto. Para Hely Lopes Meirelles licitação seria: “procedimento administrativo mediante o qual a Administração Pública seleciona a proposta mais vantajosa para o contrato de seu interesse” (Meirelles, 2006).

O ordenamento jurídico pátrio expõe no artigo 37, XXI da Constituição Federal que tais serviços deverão ser contratados através de procedimento licitatório:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

XXI - 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 econômicas indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. “

No entanto, no próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

Sendo assim, o legislador constituinte admitiu a possibilidade de existirem situações em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando a Administração Pública a celebrar, de forma discricionária, contratações diretas, sem concretização de certame licitatório.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS – SEURB

A dispensa de licitação é uma dessas modalidades de contratação direta. O artigo 24 da Lei federal 8666/93 elenca os possíveis casos de dispensa.

No caso em análise, a locação de imóvel pelo Poder Público poderá ser realizada por dispensa de licitação ao amparo do inciso X do artigo 24 da lei 8666/93. Desde que:

- a) Que as características do imóvel atendam as finalidades precípuas da Administração Pública;**
- b) Que haja avaliação prévia;
- c) Que o preço seja compatível com o valor de mercado, in verbis:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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;

A dispensabilidade da licitação, quando autorizada, só libera a Administração Pública da promoção de procedimento licitatório de escolha da melhor proposta. Todas as demais etapas procedimentais (autorização da autoridade competente, verificação de existência de recurso próprio para custear a despesa, autuação do processo, verificação da personalidade jurídica, capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade Fiscal do pretense contrato, instrução do processo com justificativa de preço e da escolha do contrato, celebração, etc...), devem ser observadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS – SEURB

Há, por conseguinte a necessidade de obediência dos requisitos constantes no parágrafo único do artigo 26 da lei 8666/93 da lei de licitações, especificamente no que se refere à exigência de demonstração das razões de escolha do contrato e da justificativa do preço, o que resulta na necessidade da realização de uma pesquisa de preços no mercado.

O contrato de locação em que o Poder Público seja locatário encontra-se previsto no artigo 62, § 3º, I, da Lei 8.666/1993, aplicando-se o disposto nos artigos 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 nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Por conseguinte, nesse contrato, conterà:

- a) O conteúdo mínimo definido no art. 55 que trata das cláusulas obrigatórias para os contratos administrativos;
- b) As cláusulas exorbitantes do artigo 58 que irão caracterizar os contratos administrativos por conferirem à administração posição de supremacia em relação ao contrato;
- c) 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 (perquirindo se tal tipo de contrato é regido por normas de Direito privado ou por normas de Direito público), responde a indagação, o artigo 62 § 3º, I, da lei 8666, de 1993, que preceitua:

“Art. 62. Lei 8666/93.

(...)

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS – SEURB

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;

Nesse sentido, a jurisprudência do Tribunal Regional Federal da LP Região, no Processo AC n2 950461885-5. Rel. Juiz Paulo Afonso B. Vaz. D.J de 11 nov. 98, p. 485, registra 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".

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 nº 8666/93, aplicam-se aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 32, inciso I, da mesma Lei, uma vez que a lei permite a sua celebração através de dispensa do processo licitatório.

III- DOS FATOS

Examinando o referido processo, foram tecidas as considerações que se seguem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS – SEURB

Consoante às propostas analisadas no bojo do processo administrativo em referencia, a que se apresentou mais vantajosa a Administração foi à apresentada pela pessoa jurídica, **R SOUZA & CIA LTDA - EPP**, sob o CNPJ nº 15.812.612/0001-56, no valor mensal de R\$52.000,00(cinquenta e dois mil reais).

Devendo-se constar nos autos a previsão dos recursos necessários para fazer face às despesas da locação do imóvel para o funcionamento de Galpão **instalação do centro de recebimento e triagem de resíduos sólidos recicláveis, e reutilizáveis a serem coletados pela Associação e cooperativa porta a porta** que possa obedecer ao que preceitua o inciso III do § 2º do arts. 7º e 14º caput da Lei nº 8.666, de 1993 e art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não exime o futuro contratado por dispensa de licitação na locação de imóvel de sua regularidade jurídica nos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666, de 1993. Entretanto, compulsando os autos encontramos os documentos pessoais do locador, CPF e prova de propriedade do imóvel proposto para locação.

Consta nos autos como comprovação de legitimidade do locatário o contrato de compra e venda do imóvel, e a escritura pública. Vale mencionar que, não é necessária a escritura, porque o mesmo poderá ser alugado por posseiro, sócio da empresa, herdeiro, invasor, familiares etc., pois o que vale é o vínculo obrigacional existente no contrato de locação do imóvel, independente de sua titularidade.

Por derradeiro, cumpre salientar que o presente parecer toma por base exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data nos autos do processo administrativo em epígrafe, cabendo a este setor prestar consultoria sob o prisma



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS – SEURB

estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e a oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração Pública Direta e Indireta.

III DA CONCLUSÃO

Ex positis, e em observação aos dispositivos legais, por tudo o que se extrai do pedido, em sede de parecer desta Assessoria Técnica Jurídica, tem-se que a situação originadora do presente expediente cabe no conceito legal dedutível do artigo 24, X da Lei Federal 8.666/93, sendo admissível operar-se a **contratação direta com a empresa R SOUZA & CIA LTDA - EPP** para locação do imóvel em questão desde que observadas as recomendações deste parecer.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Ananindeua/PA, 14 de Fevereiro de 2017.

Katrina Dias de Souza

OAB/PA 23.591