

PARECER JURÍDICO

MUNICÍPIO DE LIMOEIRO DO AJURU

SOLICITANTE: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL

DISPENSA DE LICITAÇÃO N. 10/2022

RELATÓRIO

Cuida-se de procedimento de dispensa de licitação que tem por objeto a locação de imóvel para viabilizar o funcionamento de casa de apoio aos professores que lecionam na localidade do rio tatuoca, zona ribeirinha do Município de Limoeiro do Ajuru, para atender aos interesses da Secretaria Municipal de Educação. O imóvel fica localizado neste município, na localidade ribeirinha denominada Rio Tatuoca.

O processo licitatório foi encaminhado para análise e emissão de parecer jurídico, nos termos do artigo 38, parágrafo único, da lei n. 8.666/1993, e encontra-se instruído com:

- Capa;
- Solicitação da Secretaria Municipal interessada;
- Solicitação de laudo técnico assinada pelo Senhor Prefeito;
- Ofício da Secretária de Obra encaminhando laudo de avaliação;
- Certidão de dotação orçamentária;
- Declaração de adequação de despesas;
- Justificativa emitida pelo Secretário de Administração;
- Documentos pessoais do pretense locador, escritura pública do imóvel objeto da locação;
- Autorização do Senhor Prefeito;
- Minuta de contrato.

É o relatório. Passo a opinar.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

a) LIMITES DA MANIFESTAÇÃO.

De início, é importante destacar que a apreciação jurídica de responsabilidade da assessoria jurídica se limita a análise da instrução dos procedimentos licitatórios, em observância aos preceitos legalmente instituídos, não compreendendo assim competência ou responsabilidade deste parecer sobre a designação dos valores aferidos pelo órgão ordenador, bem como o estudo intrínseco de suas necessidades, avaliação de mérito da contratação ou escolha dos fornecedores e prestadores de serviços.

b) DA POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DA DISPENSA PARA LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL.

É de conhecimento geral que a regra no ordenamento jurídico brasileiro é a realização de procedimento licitatório, conforme artigo 2º, da Lei n. 8.666/1993. Todavia, o legislador criou a hipóteses nas quais é admitida a contratação sem a prévia realização do procedimento licitatório. São casos nos quais o agente público poderá realizar a contratação direta, desde que devidamente justificada, em virtude de determinadas situações que não suportam o rito e a morosidade do procedimento normal.

Dentre estas hipóteses, encontra-se aquela prevista no artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93, que define:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a 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 seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

A possibilidade de dispensa encontra guarida no fato de que a locação de imóvel não pode ser submetida à concorrência de mais de um fornecedor, uma vez que, em regra, o atendimento das necessidades específicas da administração pública se dá com a locação de imóvel específico com características próprias que irão atender às necessidades do Poder Público.

Devem ser atendidos, portanto, os seguintes requisitos: (a) as características do imóvel devem atender às finalidades precípua da administração pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado.

No caso em tela, a Secretaria Municipal de Educação intenta, por meio deste procedimento, que seja procedida a locação de imóvel para viabilizar o funcionamento casa de apoio aos professores que lecionam na EMEF localizada no rio tatuoca, uma vez que a administração não possui prédio próprio para tal destinação.

É importante destacar que a geografia do município de Limoeiro do Ajuru é bastante singular, possuindo extensa área ribeirinha, ou seja, com comunidades que vivem nos rios inseridos na extensão territorial do município. Tal fator, demanda que a administração municipal garanta amparo aos servidores públicos que atuam nestas localidades.

No caso da rede municipal de ensino fundamental, como argumentou o Secretário de Administração em sua justificativa, diversos professores efetivos têm de semanalmente diversos dias nas localidades onde lecionam e isto impõe o auxílio da gestão pública com espaço condicente com a dignidade destes importantes profissionais para que possam atuar de forma regular e adequada, o que justifica a presente contratação.

Em relação à instrução documental do procedimento, verifica-se que há solicitação da secretaria municipal interessada, há justificativa da necessidade da contratação do imóvel, as especificações da contratação; há laudo de avaliação e dotação orçamentária.

No que toca aos documentos de habilitação da locadora, deve-se consignar que pelo contrato de locação o que se transfere ao locatário é o uso e gozo do bem imóvel, desta feita, o mesmo pode ser celebrado por possuidor que comprove esta condição, uma vez que, na qualidade de locador, transferirá o uso útil do bem ao locatário e deve, por isso, ser remunerado, sob pena de configuração de enriquecimento ilícito.

A jurisprudência defende esta posição, senão vejamos:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO C.C. DECLARATÓRIA. SENTENÇA CITRA PETITA. INOCORRÊNCIA. QUESTÃO A RESPEITO DA DÚVIDA A QUEM PAGAR OS ALUGUÉIS E ENCARGOS DA LOCAÇÃO JÁ APRECIADA PELA INSTÂNCIA SUPERIOR. CONTRATO ESCRITO. CORRÉ QUE FIGURA COMO LOCADORA. AQUELE QUE TEM O USO E GOZO DA COISA, AINDA QUE NÃO SEJA PROPRIETÁRIO, TEM LEGITIMIDADE PARA LOCAR. DECLARAÇÃO ACERCA DE QUEM É PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR DO BEM LOCADO. IRRELEVÂNCIA AO CASO. MATÉRIA QUE É OBJETO DE AÇÃO DE USUCAPIÃO. Sentença que não analisa pedido já pacificado por acórdão proferido em sede de recurso de agravo de instrumento não é citra petita. Celebrado contrato escrito, com registro de quem é a locadora, a discussão acerca de que é possuidor ou proprietário do imóvel locado, objeto de competente ação de usucapião, não interrompe, tampouco prejudica o vínculo locativo. Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 00040364320148260116 SP 0004036-43.2014.8.26.0116, Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 26/09/2016, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/09/2016)

Neste contexto, para fins de habilitação, não há nos autos documento que comprove a posse ou propriedade da pretensa locadora. Deste modo, é importante que seja solicitado documento para tal finalidade, podendo ser apresentado qualquer documento que comprove posse, seja recibo de compra e venda, escritura pública, autorização de uso, declaração comunitária etc.

O laudo de avaliação constante nos autos determinou a margem de negociação que poderia ser utilizada pela administração, considerando os preços médios de mercado, e o valor deliberado encontra-se dentro desta margem, pelo que justificado o preço.

Em relação a minuta do contrato, frise-se que o contrato de locação em que o poder público seja locatário encontra-se previsto no artigo 62, § 3º, inciso I, da Lei nº. 8.666/93, aplicando-se o disposto nos artigos 55 e 58 a 61 da referida lei e demais normas gerais, no que couber, bem como serão aplicadas as regras de Direito

Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei nº. 8.245/91 alterada pela Lei nº. 12.112/2009.

CONCLUSÃO.

Ante o exposto, verifico que a pretensão da administração pública municipal se encontra respaldada pela hipótese legal com fulcro no artigo 24, inciso X, da Lei Federal n. 8.666/93 e suas alterações, todavia, recomenda-se a solicitação e juntada de documento que comprove a posse da pretensa locadora sobre o imóvel.

Por fim, considerando que a recomendação não adentra no aspecto jurídico do presente procedimento, uma atendida a recomendação, como acima citado, opino pela regularidade da contratação.

É o parecer, salvo melhor juízo.

À análise da autoridade superior.

Limoeiro de Ajuru/PA, 17 de janeiro de 2022.

**GUSTAVO
GONCALVES DA
SILVA**

Assinado de forma digital por
GUSTAVO GONCALVES DA
SILVA
Dados: 2022.01.17 12:23:58
-03'00'

GUSTAVO GONÇALVES DA SILVA
ASSESSOR JURÍDICO – OAB/PA 15.829