PARECER JURÍDICO

Processo de Dispensa de Licitação nº 7/2021-006

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO GEOVANA RAFAELY SILVA E SILVA PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DOP MUNICÍPIO DE MAGALHÃES BARATA/PA.

Recebemos, para análise e parecer, por meio de despacho exarado pelo Presidente da Comissão de Licitação, documentação do imóvel situado na Rua da República, s/nº, Bairro Centro, no município de Magalhães Barata – PA, destinado a instalação e funcionamento do Centro de Atendimento Educacional, pelo período de 12 meses.

Inicialmente, tomando em conta a bilateralidade do contrato de locação, bem como seu caráter oneroso, evidenciam-se as obrigações dele emergente para ambos contratantes. A Lei do Inquilinato n. 8.245/91, por sua vez, elenca os direitos e deveres das partes.

Isso se dá porque nem sempre será interessante à Administração Pública comparecer em uma relação contratual com seu poder de império, sendo mais conveniente e oportuno, sujeitar-se ao regime jurídico de direito privado. Outras vezes, será a própria natureza do contrato que levará ao administrador estabelecer o direito privado como legislação aplicável a sua execução, como já previa o legislador quando tratou desse tipo de contrato no inciso I, do §3º, do art. 62 da Lei nº 8.666/93 (ROCHA, 1995, p. 35, p. 159).

A grande controvérsia doutrinária se instala justamente na possibilidade ou não da Administração, quando contratante submetida às normas de direito privado, encontra-se em regime de paridade com o particular.

Acreditamos pertinente o entendimento de Maria Sylvia Zanella Di Pietro 2000, p. 64, que, mesmo quando submetido a regras de direito privado, a Administração não se despe de certos

privilégios e sempre se submete a determinadas restrições, "na medida necessária para adequar o meio utilizado ao fim público a cuja consecução se vincula por lei".

Cabe destacar que, não incidi qualquer gravame ao imóvel ou impeditivo legal constante no registro do referido bem.

Com analogia ao tema, O Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (CSM/SP);

> EMENTA: CSM/SP: Locação. Cláusula de vigência. Alienação fiduciária – credor – anuência.
> Apelação Cível nº 0065836-57.2013.8.26.0100, onde se decidiu ser impossível o registro de contrato de locação com cláusula de vigência superior a um ano, em imóvel gravado com alienação fiduciária, sem a anuência do credor fiduciário. O acórdão teve como Relator o Desembargador Hamilton Elliot Akel.

Desta forma, o aluguel do referido imóvel está condicionada à vigência não superior a 12 meses.

Há de se considerar ainda o problema de que, verbas municipais, na atual distribuição do bolo de arrecadação tributária, sempre limitarão as disponibilidades de escolha desses bens.

Posto isso, da análise da documentação supramencionada, há de se considerar a clara tradição do bem, estando o bem apto para a locação.

Feitas as considerações iniciais que entendemos pertinentes à espécie, passamos a análise da Lei de Licitações e Contratos Administrativos (LEI nº 8.666/93).

Imperioso demonstrar que o Estatuto de Licitações permite como ressalva à obrigação de licitar, a contratação direta através de processos de dispensa e inexigibilidade de licitação, desde que preenchidos os respectivos requisitos de lei. A Dispensa de licitação, caso presente, é a possibilidade de celebração direta de contrato entre a Administração e o particular, com escora no art. 24, da Lei 8.666/93 inciso X, abaixo transcrito:

O artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, assim preceitua:

> "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.

O Estatuto de Licitações estabelece a obrigatoriedade de licitar, todavia há exceções a esta regra geral, conforme demonstra o seu artigo 2º: "As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei."

Feitas tais considerações, observa-se que a Administração, via de regra, é obrigada a licitar. No entanto, em certos casos previstos em lei, poderá haver dispensa de licitação e consequentemente a celebração direta de contrato entre a administração e o particular.

Então, os requisitos previstos no inciso X do artigo 24 do Estatuto de Licitações são de observância obrigatória da Administração, ou seja, deve-se atender basicamente as finalidades precípuas da Administração Pública, qual seja, a viabilidade em se firmar um contrato, se o imóvel a ser locado apresenta as condições físicas e estruturais necessárias a finalidade do empreendimento a ser instalado, como localização, destinação, dimensão e edificações relevantes.

Desta forma, cumprida tais exigências nada obsta a elaboração de contrato de locação do imóvel em referência.

CONCLUSÃO

Nesses termos, entendemos, diante da exposição que acima se faz e mediante a justificativa no termo de referência, opinamos favoravelmente à referida contratação, nos termos do art. 24, inciso X da Lei 8.666/93, e que o contrato, caso venha a ser concretizado, somente seja assinado mediante o ato da entrega das chaves do imóvel.

É o parecer SMJ.

Magalhães Barata, 08 de janeiro de 2021.

JADER BENEDITO DA PAIXAO RIBEIRO
Assinado de forma digital por JADER BENEDITO DA PAIXAO RIBEIRO
Dados: 2021.01.08 10:45:23 -02'00'

JADER BENEDITO DA PAIXÃO RIBEIRO
PROCURADOR DO MUNICÍPIO DE MAGALHÃES BARATA