



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO
SEÇÃO DE CONTROLE DO PATRIMÔNIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

PUBLICADO

Jornal: DOE
Edição: 294 PG: 03
Data: 19/06/19 a ---

Diaguen
Rúbrica Z

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 37 /2019

Pelo presente, na melhor forma de direito e consoante às disposições legais expressas, fica ajustada a Locação do imóvel ou dependência abaixo caracterizado, entre as partes:

Como **OUTORGANTE LOCADOR: CARLOS ALBERTO TUPINI**, brasileiro, divorciado, portador do CPF nº 753.987.887-87 e CI nº 054913074 – IFP/RJ, residente na Rua Walter Vieitas nº269 – Bairro Santa Tereza- Cordeiro-RJ.

Como **OUTORGADO LOCATÁRIO: o MUNICÍPIO DE CANTAGALO**, representado pelo Prefeito **JOAQUIM AUGUSTO CARVALHO DE PAULA**, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade n.º81084155-1 expedida pelo IFP e CPF nº 366.687.887-34, mediante cláusulas e condições seguintes:

I-IMÓVEL OU DEPENDÊNCIA OBJETO DO CONTRATO:

Constitui objeto do presente contrato a locação de um imóvel, situado a Rua Vereador Francisco Eugênio Vieira , nº 300 - Centro Cantagalo – RJ ,composto de uma sala de frente para a rua, com piso frio ,um banheiro com piso cerâmico - , totalizando aproximadamente 22,75m - Cantagalo/RJ ,conforme Laudo de Avaliação ,para funcionamento da Dívida Ativa Municipal.

II- PRAZO DE LOCAÇÃO:

O prazo de Locação será de 30 (trinta meses) ou seja, de 17/06/2019 a 17/12/2021, reajustável anualmente pelo IGPM.

De acordo com o Art. 10 da Lei nº 8.245/91, em caso de morte de Locador, será transmitida a locação aos herdeiros, desde que sejam apresentados documentos comprobatórios, obrigando-se os a cumprirem o Contrato até o seu final.

III- VALOR DO ALUGUEL:

O aluguel mensal será de R\$ 600,00 (seiscentos reais), pagos até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencimento, reajustável anualmente pelo IGPM.

IV- CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO
SEÇÃO DE CONTROLE DO PATRIMÔNIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Cabe ao Locatário manter o imóvel em perfeitas condições de limpeza, segurança e utilização, promovendo todos os reparos necessários ao seu uso e conservação, de acordo com o Art.23 da Lei nº8.245/91, que especifica também quais são todos os deveres do Locatário, e, cabe ao Locador todos os deveres que estão inseridos no Art. 22 da mesma Lei. Caso o Locatário deseje realizar benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias no imóvel, deverá antes de iniciar a obra obter anuência do Locador. As benfeitorias úteis serão indenizadas e as voluptuárias não serão indenizadas, podendo ser levantadas pelo Locatário, finda a locação desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do Imóvel, quando então serão também indenizáveis, de acordo com o Art. 35 a 36 da Lei nº8.245/91.

V- DA ALTERAÇÃO DA PROPRIEDADE:

O Locador, no caso de venda do imóvel objeto da presente Locação, dentro do período de vigência do Contrato, fica obrigado a dar ciência por escrito da existência deste Contrato, dando, outrossim, conhecimento da melhor proposta obtida, a fim de ser exercido, em igualdade de condições, o direito de preferência, pelo Locatário, na forma da Seção V, capítulo I da Lei nº8.245/91. O Contrato deverá ser averbado junta a matrícula do Imóvel no R.G.I (Registro Geral de Imóveis).

VI- DA RESCISÃO COMPULSÓRIA:

Em caso de desapropriação e do sinistro, sem culpa do LOCATÁRIO ou seus prepostos que atinja no todo ou parte o imóvel impedindo a sua ocupação, ficará obrigatoriamente rescindida a presente Locação, independentemente de qualquer indenização.

VII – DA RESCISÃO UNILATERAL:

Em caso de interesse público, o locatário poderá, a qualquer tempo, rescindir o presente Contrato, não acarretando com isso, penalidade de qualquer natureza, o que se fará através de notificação preliminar com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência. Findo o prazo de notificação, a locação ficará automaticamente rescindida.

VIII- DA REGULARIDADE DOS TRIBUTOS:



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO
SEÇÃO DE CONTROLE DO PATRIMÔNIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A existência de débito de IPTU relativo ao imóvel objeto da locação resultará na suspensão de pagamento do aluguel até a quitação do débito junto a fazenda Pública Municipal pelo Locador.

PARÁGRAFO ÚNICO: *No caso do Locador ser pessoa jurídica, além do previsto no caput, havendo a existência de débito para com a Fazenda Pública Municipal de demais tributos de sua competência, resultará também na suspensão do pagamento do aluguel até a quitação do débito fiscal pelo locador.*

OBSERVAÇÃO: *As despesas do presente correrão por conta do Programa de trabalho 1025.04.129.500.2.090, Dotação Orçamentária 339036 Ficha 74/00 (SECRETARIA DE FAZENDA)*

DISPENSA LICITAÇÃO DE ACORDO COM A LEI Nº 8.666/93 - ART. 24 - ITEM X, *com as alterações introduzidas pela Lei Federal Nº 8.883, de 08/06/94.*

E, por estarem justos e Contratados, assinaram o presente em quatro vias de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas, também abaixo assinadas.

OBSERVAÇÃO: *As despesas com água correrão por conta do LOCATÁRIO.*

Cantagalo-RJ, 10 de Junho de 2019.

LOCATÁRIO: **JOAQUIM AUGUSTO CARVALHO DE PAULA**
PREFEITO MUNICIPAL

LOCADOR: **CARLOS ALBERTO FUPINI**

TESTEMUNHAS:



PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo nº 001331/2019
Contrato de Locação nº 37/2019
Secretaria de Administração,
Sede da Dívida Ativa Municipal

A Secretaria Municipal de Administração remete à Assessoria Jurídica nesta data, para emissão de parecer acerca do Contrato de locação em epígrafe, cujo objeto está devidamente discriminado na Cláusula Item I, para funcionamento da Dívida Ativa Municipal.

Antes se faz necessário algumas considerações a respeito do contrato de locação quando a Administração pública figura como locatária.

O 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 nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Por conseguinte o contrato conterá:

- a) o conteúdo mínimo definido no art. 55 que trata das cláusulas obrigatórias para os contratos administrativos;
- b) as cláusulas exorbitantes do art. 58 que irão caracterizar os contratos administrativos por conferirem à Administração posição de supremacia em relação ao contratado; e
- 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 art. 62 § 3º, I, da Lei nº 8666, de 1993, que preceitua:

[assinatura]



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Cantagalo

Assessoria Jurídica

PROC. 1331	FLS. 28
FUNC.:	

"Art.62(...)

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

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. 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 aplica-se 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".



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Cantagalo
Assessoria Jurídica

PROC. 1331	FLS. 29
<i>[Signature]</i>	

Nas espécies contratuais da Administração, o professor Hely Lopes Meirelles classifica o contrato de locação celebrado pelo Poder Público como contrato semipúblico, a saber:

"Contrato semipúblico é o firmado entre a Administração e o particular, pessoa física ou jurídica, com predominância de normas pertinentes do Direito Privado, mas com formalidades previstas para ajustes administrativos e relativa supremacia do Poder Público".

Nesse sentido, a jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, no Processo AC nº 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"

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 semipúblico 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 nº 8.666/93, modificá-lo e rescindi-lo unilateralmente, fiscalizar sua execução e aplicar sanções administrativas ao contratado, observados, sempre, os limites legais,



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Cantagalo
Assessoria Jurídica

PROC. 1231	FLS. 30
<i>[Signature]</i>	

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".

(...)

No tocante ao prazo superior a um ano, 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.

Assim, a locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influência de normas de direito privado, aplicando sê-lhe, na essência, a Lei do Inquilinato. Passível, inclusive a denúncia vazia.

Feitas essas considerações, observamos, ainda, que a Lei nº 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 nº 8666/93, aplicam-se aos contratos de locação, por força 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.

Destacamos, ainda, a decisão proferida pelo Tribunal de



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Cantagalo

Assessoria Jurídica

PROC. 1331	FLS. 31
------------	---------

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 e irregularidade do contrato e aplicação de multa ao responsável (TCE/MS. Súmula nº 29/2005).

Quanto à avaliação prévia do imóvel para locação com a finalidade de atender as necessidades precípua da Secretaria de Administração, existe nos autos avaliação procedida por comissão nomeada pela Portaria nº 7415/2017 em que apresentou o Laudo de Avaliação atestando como sendo compatível com o preço de mercado o valor de aluguel de R\$600,00 (seiscentos reais) para o imóvel em questão.

Consta dos autos a previsão dos recursos necessários para fazer face às despesas da locação do imóvel para o funcionamento da Dívida Ativa Municipal, no valor de R\$600,00 (seiscentos reais) mensais, em obediência ao que preceitua o inciso III do § 2º do arts. 7º e 14 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.

O procedimento licitatório será autorizado pelo titular do órgão ou entidade interessada, sendo devidamente justificada a dispensa de licitação pela seção encarregada de sua realização e ratificado pela autoridade competente, conforme a melhor doutrina (arts. 38 e 26 da Lei nº 8.666/93), que já se encontram dos autos.

4



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Cantagalo

Assessoria Jurídica

PROC. 1331	FLS. 32
------------	---------

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 local, no prazo de cinco dias como condição para eficácia do ato, em observância do art. 26 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, que também já foi observado.

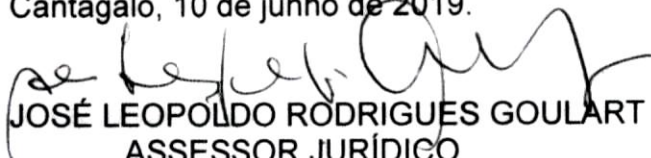
Com relação ao Contrato trazido à colação para análise, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie, observando em seus termos o preceito dos art. 54 e seguintes da Lei de Licitação e pode-se afirmar que a Administração Pública está resguardada para o caso do locador vir a cometer alguma infração contratual, conforme o previsto nas Cláusulas Itens VI e VII, na forma dos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93 e na própria Lei de Locação 8.245/9, razão pela qual propomos que seja aprovada.

O contrato observou a regra da dispensa de licitação para o caso concreto, contido no artigo 24, X da Lei de Licitação e ao artigo 26, conforme ratificação e extrato da dispensa de licitação devidamente publicada, e, seu parágrafo único conforme documentos que instrui o processo.

Por derradeiro, cumpre salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, não me competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito do ente público, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Face ao exposto, por se tratar de Contrato de locação essencial a Administração, e por ter respeitado os princípios norteadores do Direito Público, a Assessoria Jurídica opina pela possibilidade jurídica da locação desde que observados os termos deste parecer, com o locador Carlos Alberto Tupini.

Cantagalo, 10 de junho de 2019.


JOSÉ LEOPOLDO RODRIGUES GOULART
ASSESSOR JURÍDICO