



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

PARECER: 003/2020.

PROCESSO: 1003/2019.

OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL PARA INSTALAÇÕES DA SEDE DA CASA DO CONSELHOS DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PA.

Cuida-se de locação de imóvel não residencial para novas instalações da SEDE DA CASA DOS CONSELHOS de Ananindeua, Estado do Pará, através de contratação direta, com fundamento no Art. 24, X da Lei n°. 8.666/1993.

Os documentos que nos foram apresentados são os seguintes, **todos em cópias simples:**

- ✓ Cópia de identificação, CPF e comprovante de residência do Sr°. **HELCIAS DOS SANTOS MARTINS e sua esposa Sra. HELENA DA COSTA FARIAS MARTINS.**
- ✓ Certidão positiva de ônus, certificando que no imóvel consta ônus, acerca de alienação fiduciária junto ao Banco do Brasil. Não mais sujeitos aos demais ônus de encargos ou obrigações, bem como ações reais, pessoais e reipersecutórias, expedida no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Nota - ANANINDEUA, na data de 09/01/2020.
- ✓ Certidão vintenária. Onde figura como outorgante vendedor, o Sr. EDIVAL LIBANIO DOS SANTOS e outorgado compradores o Sr HELCIAS DOS SANTOS MARTINS e HELENA DA COSTA FARIAS MARTINS, matriculada sob o n° 20.748, devidamente registrada sob o número R-11, datada de 01 de janeiro de 2020 (1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E NOTAS).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

- ✓ Certidão Positiva com efeito de Negativa, acerca do IPTU, emitido junto a Secretaria de Gestão Fazendária, datado de 16/01/2020;
- ✓ Relatório fotográfico do imóvel;
- ✓ Avaliação do imóvel emitido pela Secretaria de Saneamento e Infraestrutura de Ananindeua- SESAN; e
- ✓ Proposta de aluguel emitida pelos proprietários.

Inicialmente verifica-se que há documentação referente à certidão de ônus, que no imóvel em questão apresenta gravame acerca de alienação fiduciária junto ao Banco do Brasil, capaz de prejudicar futuramente a locação que se pretende concretizar.

Sobre o tema decidiu 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. - GRIFO NOSSO.

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

Ademais, um documento que entendemos importante e que não nos foi apresentado refere-se ao croqui ou planta que indique a área total do imóvel a ser locado, com sua respectiva metragem e a devida demonstração das divisões da edificação. Este documento é



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

de suma importância até para avaliação do imóvel com vistas à aferição do valor justo de aluguel a ser acordado pelas partes.

Entretanto, insta salientar que, muito embora não haja alguns documentos imprescindíveis **PARA QUE SE POSSA CONCLUIR O PROCESSO DE LOCAÇÃO**, a escassez de imóveis, no Município, obriga alargar as fronteiras desta análise.

Some-se a isto à desistência de alguns proprietários de imóveis localizados neste Município, em firmar o contrato de locação que aqui se pretende ver concretizado.

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, ainda que **CARENTES ALGUNS DOCUMENTOS, NADA OBSTA PARA SUA PLENA CONSUBSTANCIAÇÃO.**

Nos autos, há com clareza a sucessão dominial do bem a ser locado de maneira plena e de acordo com os ditames legais.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

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;** (grifo meu).

De acordo com o Ilustre Doutrinador José dos Santos Carvalho Filho, em sua obra Manual de Direito Administrativo, 18ª Ed., 2007: “O princípio da obrigatoriedade da licitação impõe que todos os destinatários do Estatuto façam realizar o procedimento antes de contratarem obras e serviços. Mas a lei não poderia deixar de ressaltar algumas hipóteses que, pela sua particularidade, não se compatibilizam com o rito e a demora do processo licitatório. A ressalva à obrigatoriedade já é admitida pela Constituição Federal, a teor do que estabelece o artigo 37, inciso XXI. Regulamentando o dispositivo, coube ao legislador a incumbência de delinear tais hipóteses específicas, o que fez no artigo 24 do Estatuto.”

Na referida obra, o autor ainda descreve que: “A dispensa de licitação caracteriza-se pela circunstância de que, em tese, poderia o procedimento ser realizado, mas que, pela particularidade do caso, decidiu o legislador torná-lo obrigatório. Diversamente ocorre na inexigibilidade, porque sequer é viável a realização do certame.”

O Estatuto de Licitações estabelece a obrigatoriedade de licitar, todavia há exceções a esta regra geral, conforme



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

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." (grifo meu)

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 conseqüentemente 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 precípua 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.

Portanto, os objetivos a serem alcançados pela Administração Pública, em termos práticos se condicionam às especificações do imóvel em si, sob análise.

A dispensa prevista na Lei nº 8.666/93, requer, ainda, dentre outros requisitos, que seja realizada a competente avaliação prévia do imóvel objeto de locação, para que se demonstre que o preço a ser ajustado está compatível com o praticado no mercado.

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

CONCLUSÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

Nesses termos, entendemos, diante da exposição que acima se faz:

Que antes de ser concretizada a locação em si, deve esta Superior Administração verificar com cautela se o imóvel encontra-se de acordo com as especificações técnicas para instalação da Casa dos Conselhos.

Por fim, entendemos pertinente que o contrato, tenha vigência não superior a 12 meses e caso venha a ser concretizado, somente seja assinado mediante a entrega no ato das chaves do imóvel.

É o parecer.

SMJ.

Ananindeua-Pa, 17 de fevereiro de 2020.

RITA DE CÁSSIA M. DO AMARAL
OAB/PA 20.419