



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

PARECER: 093/2019

PROCESSO: 447/2019

OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL PARA AS INSTALAÇÕES DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CIDADANIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL E TRABALHO DE ANANINDEUA - PA.

Cuida-se de locação de imóvel não residencial para as instalações da **SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CIDADANIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL E TRABALHO DE ANANINDEUA**, Estado do Pará, através de contratação direta, com fundamento no Art. 24, X da Lei nº. 8.666/1993.

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

- ✓ Cópia dos documentos pessoais, comprovante de residência e procuração pública dos seguintes locadores: Sr. RUY FERRAZ DE SOUZA, Sr. JOSÉ FERRAZ DE SOUZA e Sra. JANE FERRAZ DE SOUZA MONTEIRO;
- ✓ Certidão de óbito em nome de ORLANDO FERRAZ DE SOUZA, um dos proprietários;
- ✓ Cópia da escritura pública do imóvel, em nome dos proprietários acima elencados, com as devidas certificações de que o imóvel não está sujeito a quaisquer ônus;
- ✓ Fotografia do imóvel, objeto de locação.
- ✓ Cópia simples da certidão negativa de IPTU, emitida junto a secretaria municipal de gestão fazendária - SEGEF/ Ananindeua. Cuja emissão data de 13 de setembro de 2019;
- ✓ Comprovante de quitação de energia elétrica - CELPA, e;
- ✓ Avaliação de estima de valor de aluguel com relatório fotográfico.

Inicialmente verifica-se que na documentação referente à certidão negativa de ônus que nos assegure que sobre o imóvel em questão não incide nenhum gravame eventualmente impeditivo desse registro e a



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

própria propriedade em nome dos locadores, inclusive capaz de prejudicar futuramente a locação que se pretende concretizar, verifica-se ainda que houve a morte de um dos coproprietários, que não deixou herdeiros segundo certidão de óbito anexo.

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.**

Mais disso, note-se que a PROPRIEDADE é assegurada pela ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA assim que REGISTRADA. Uma propriedade cuja tradição que se operará com o simples ato do REGISTRO, e que somente não se concretizaria, com tal ato (Art. 1.268. § 1º e § 2º) caso se visse mácula de nulidade ou má fé no negócio em si **O QUE NÃO NOS PARECE SER O CASO, E O QUE NÃO SE PODE PRESUMIR, diante do restante da documentação apresentada.**

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

Ademais, um documento que entendemos importante e que foi apresentado refere-se à medição que indica a área total do imóvel a ser locado, com a referida avaliação de estimativa de valor de aluguel, emitido pela Secretaria de Saneamento e Infraestrutura do Município de Ananindeua.

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.



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

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 n° 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 n° 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

ressalvar 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 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.



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

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

Nesses termos, entendemos, diante da exposição que acima, 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 a devida instalação da **SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CIDADANIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL E TRABALHO DE ANANINDEUA.**

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.

Ananindeua-Pa, 16 de setembro de 2019.

É o parecer.

SMJ.

RITA DE CÁSSIA MONTEIRO DO AMARAL
OAB/PA 20.419