



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

PARECER: 019/2018

PROCESSO: 256/2018

OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL PARA NOVAS INSTALAÇÕES DO ABRIGO INFANTIL DE 07 A 11 ANOS DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PA.

Cuida-se de locação de imóvel não residencial para novas instalações do **ABRIGO INFANTIL DE 07 A 11 ANOS** 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 RG e CPF em nome dos Proprietários do imóvel, Sr. OSMAR DA SILVA NASCIMENTO e Sra. MILENA ANDREZA DA SILVA NASCIMENTO;
- ✓ Escritura Publica do imóvel a ser locado, Certidão negativa de ônus e, Certidão Negativa de IPTU;
- ✓ Procuração Publica, onde os proprietários outorgam poderes a Empresa BR CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS DE SINALIZAÇÃO EIRELI para promover a administração do imóvel a ser locados, bem como cópia do RG, CPF e comprovante de residência do representante legal da Empresa Sr. RODRIGO IRAN DE CASTRO MESQUITA;
- ✓ Contrato Social da referida empresa, constantes de suas alterações, anexo também, certidão de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, Certificado de Regularidade do FGTS-CRF e Certidão negativa de débitos Trabalhistas;



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

- ✓ Fotografia do imóvel, objeto de locação.
- ✓ Cópia simples do comprovante de pagamento de energia elétrica referente aos meses janeiro, fevereiro e março de 2018.

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 própria propriedade em nome do comprador, inclusive capaz de prejudicar futuramente a locação que se pretende concretizar.

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 a planta que indique a área total do imóvel a ser locado, com a referida avaliação de



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

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.

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



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

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; (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 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



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

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.

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



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

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 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 do ABRIGO INFANTIL DE 07 A 11 ANOS.

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, 29 de março de 2018.

É o parecer.

SMJ

RITA DE CÁSSIA M. DO AMARAL.
OAB/PA 20.419