



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

PARECER: /2018

PROCESSO: 163/2018

**OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL DO ESPAÇO QUE JÁ ABRIGA AS INSTALAÇÕES DO CONSELHO TUTELAR IV.**

Cuida-se de locação de imóvel não residencial para as instalações do **CONSELHO TUTELAR IV** em 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:**

- ✓ MEMO 040/2018 emitido pela Diretoria do Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente, Sra. Presidente ELZA MAGALHÃES;
- ✓ Cópia dos documentos pessoais, comprovante de residência do proprietário, certidão de casamento e dados da conta bancária do **Sr. PEDRO ROBERTO DOS SANTOS MIRANDA**, bem como os documentos de sua esposa **Sra. MARIA CELETIANA LAMEIRA MIRANDA**;
- ✓ Proposta do valor de aluguel de R\$ 3.000,00 (três mil reais) emitido pelo proprietário do imóvel;
- ✓ Registro de imóvel, lavrado no Cartório de Registro de imóveis, Segundo Ofício de Belém-Pa, sob a matrícula nº363, folha nº363, Certidão positiva de ônus;
- ✓ Ofício nº 04-0065/2012/GIFUG/BE, da Caixa Econômica Federal, autorizando a promover o cancelamento da CAUÇÃO (data do ofício 24.01.12), caucionada pela credora VIVENDA-Associação de Poupança e Empréstimo, Averbada sob AV. 03.M. fls. 363 datada 09.03.1982;
- ✓ Ofício da VIVENDA direcionado ao Cartório de Registro do 2º Ofício, datado em 17.01.14, solicitando o cancelamento da HIPOTECA Livro 2BI, fls. 363, matrícula 363, Av. 07, bem como o Termo de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**

**Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho**

Quitação recíproca, contrato de financiamento habitacional da VIVENDA N°:031.0095.005906-4;

- ✓ Termo de confissão e parcelamento de dívida fiscal tributária-IPTU, emitido pela Secretaria Municipal de Gestão Fazendária - SEGEF;
- ✓ Comprovante do pagamento de energia dos três últimos, referente aos meses 12/17, 01/18 e 02/18 do imóvel a ser locado;
- ✓ Relatório fotográfico do imóvel a ser locado;
- ✓ Avaliação de estimativa de valor do aluguel, elaborado pelo engenheira Sra. Ilma S. Sousa, cuja variação intervalar do valor estimado da locação é de R\$ 3.000,00 a R\$ 4.800,00, bem como croqui do imóvel.

Inicialmente verifica-se que há documentação referente à certidão de registro de imóveis que nos assegure que sobre o imóvel em questão garante a propriedade ao locador, bem como os ofícios da Caixa Econômica Federal e da VIVENDA, solicitando a baixa da caução e da hipoteca respectivamente, garantindo assim que não incide nenhum gravame eventualmente impeditivo desse registro, 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, **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.**

**Ou seja, 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).





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

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 precípua 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 demonstra o seu artigo 2º: "As obras, serviços, inclusive de publicidade,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

### Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

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, assim, segue acostados nos autos do processo o laudo de avaliação que demonstra 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 CONSELHO TUTELAR IV, e caso venha a ser concretizado seja assinado mediante a entrega no ato das chaves do imóvel.



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

É o parecer.  
SMJ.

Ananindeua-Pa, 26 de março de 2018.

**RITA DE CÁSSIA MONTEIRO DO AMARAL**  
**OAB/PA 20.419**

