



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

PARECER: 067/2017

PROCESSO: 375/2017

OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO NOVO ACOLHIMENTO INSTITUCIONAL 0 À 06 ANOS.

Cuida-se de locação de imóvel não residencial para novas instalações do ACOLHIMENTO INSTITUCIONAL 0 À 06 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:

- ✓ MEMO 017/2017 emitido pela Diretoria Técnica/SEMCAT;
- ✓ Cópia dos documentos pessoais e comprovante de residência da representante da locação Sra. **MARLY SILVA DOS SANTOS** Proposta de aluguel de R\$ 4.000,00 (Quatro mil reais) da representante do imóvel, cujo proprietário do imóvel é a ASSOCIAÇÃO DAS IRMÃS CAPUCHINHAS DE MADRE RUBATTO;
- ✓ Certidão negativa de ônus, certificando que o imóvel não está sujeita a quaisquer ônus de encargos ou obrigações, bem como ações reais, pessoais e reipersecutórias, expedida no cartório Faria Neto - ANANINDEUA;
- ✓ Certidão de imunidade tributária, acerca do IPTU, emitido junto a Secretaria de Gestão Fazendária, em 30/05/17;
- ✓ Relatório descritivo e fotográfico do imóvel;
- ✓ Avaliação de estimativa de valor do aluguel, elaborado pelo engenheira Ilma Souza, cuja variação intervalar do valor estimado da locação é de R\$ 4.500,00 a R\$ 4.800,00, bem como croqui do imóvel.

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



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

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.

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 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 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).



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

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, 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



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

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 ACOLHIMENTO INSTITUCIONAL 0 À 06 ANOS.

Por fim, entendemos pertinente que o contrato, caso venha a ser concretizado, somente seja assinado mediante a entrega no ato das chaves do imóvel.

É o parecer.  
SMJ.

Ananindeua-Pa, 01 de Agosto de 2017.

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