



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

PARECER: 021/2018.

PROCESSO N° 541/2018.

OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL PARA INSTALAÇÕES DO NOVO CONSELHO TUTELAR III DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PA.

Recebemos, para análise e parecer, por meio de despacho exarado pela Diretora Administrativa desta SEMCAT que entendemos "de ordem", documentação do imóvel situado na RUA JOÃO NUES DE SOUZA, N° 146, com acesso pela margem direita da rodovia BR 310, Ananindeua - Pa, apresentada pelo Senhor Bruno Luiz Figueiredo, com vistas à possível elaboração de contrato de aluguel para instalação do novo Conselho Tutelar III, do Município de Ananindeua - PA.

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

- ✓ Comprovantes de pagamentos das contas de energia elétrica do imóvel;
- ✓ Escritura pública de compra e venda, com alienação fiduciária, onde figura como outorgantes, o Sr° Adolfo Alberto de Souza Rodrigues e sua esposa a Srª Silvia Maria Cunha Rodrigues e comprador ou fiduciante o Sr° Bruno Luiz Figueiredo Borges e, como interveniente credor fiduciária, a Fundação Habitacional do Exército - FHE, lavrada às folhas 020 v à 026, do Livro n° 51-E, devidamente registrada sob o número L.02, ficha 001, n° R02/R.03, datada de 18 de Novembro de 2003 (1° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E NOTAS - FARIA NETO).



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

- ✓ Certidão de registro do imóvel emitida em 02 de janeiro de 2008, sob matrícula nº 8553, ficha nº 01, livro nº 02, do Cartório do 1º Ofício (Faria Neto).
- ✓ Carteira de identidade do Srº Bruno Luiz Figueiredo Borges
- ✓ Certidão negativa de ônus digitalizada;
- ✓ Certidão Negativa de IPTU atualizada;

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 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.



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

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).

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.



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

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, 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 III.

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, 29 de março de 2018.

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

