



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

PARECER: 102/2018

PROCESSO: /2018

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

Cuida-se de locação de imóvel não residencial para novas instalações do conselho tutelar II de Ananindeua, Estado do Pará, através de contratação direta, com fundamento no Art. 24, X da Lei n°. 8.666/1993.

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

- ✓ Cópia de identidade, CPF e comprovante de residência e certidão de casamento do Sr. José Leão Machado Brabo e sua esposa a da Sra. Irene Ana dos Santos Brabo;
- ✓ Procuração particular da Sra. Irene Ana dos Santos Brabo, outorgando poderes ao seu esposo Sr. José Leão Machado Brabo;
- ✓ Cópia do ofício n° 05-0320/2007/GIFUG/BE enviado pela Caixa Econômica Federal, a qual solicita a baixa de hipoteca;
- ✓ Cópia da Certidão Negativa de IPTU, emitido pela Secretaria Municipal de Gestão Fazendária-SEGEF;
- ✓ Certidão digitalizada do imóvel;
- ✓ Relatório fotográfico do imóvel, objeto de locação;
- ✓ Cópia do comprovante de pagamento de energia elétrica.

Inicialmente cabe destacarmos O Código Civil de 2002 tratou por definir locação como sendo o contrato pelo qual



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

“uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo da coisa não fungível, mediante certa retribuição” (Código Civil, art. 565).

Tomando em conta a bilateralidade do contrato de locação, bem como seu caráter oneroso, evidenciam-se as obrigações dele emergente para ambos contratantes. A Lei do Inquilinato n. 8.245/91, por sua vez, elenca os direitos e deveres das partes.

Isso se dá porque nem sempre será interessante à Administração Pública comparecer em uma relação contratual com seu poder de império, sendo mais conveniente e oportuno, sujeitar-se ao regime jurídico de direito privado. Outras vezes, será a própria natureza do contrato que levará ao administrador estabelecer o direito privado como legislação aplicável a sua execução, como já previa o legislador quando tratou desse tipo de contrato no inciso I, do §3º, do art. 62 da Lei nº 8.666/93 (ROCHA, 1995, p. 35, p. 159).

A grande controvérsia doutrinária se instala justamente na possibilidade ou não da Administração, quando contratante submetida às normas de direito privado, **encontra-se em regime de paridade com o particular.**

Acreditamos pertinente o entendimento de Maria Sylvia Zanella Di Pietro 2000, p. 64, que, mesmo quando submetido a regras de direito privado, a Administração não se despe de certos privilégios e sempre se submete a determinadas restrições, **“na medida necessária para adequar o meio utilizado ao fim público a cuja consecução se vincula por lei”**.

Desta feita, cabe a esta Assessoria Jurídica salientar há documentação referente à certidão positiva de ônus no qual incide Hipoteca, contudo, tal gravame por si só pode ser analisado como um impeditivo legal para a plena consubstanciação do ato contratual, devendo ser juntado ao contrato termo de RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO, que concerne ao fiel cumprimento da obrigação avençada com o banco responsável pela hipoteca, e em caso do infiel



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

patrocínio do proprietário, ou seja, do não cumprimento da obrigação, este **ficara obrigado à arca com todos os ônus inerentes a administração de forma direta, que venha afetar diretamente o contrato.**

Cabe destacar que, não incidi qualquer outro gravame ao imóvel ou impeditivo legal constante no registro do referido bem.

Com analogia ao tema, O Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (CSM/SP);

EMENTA: CSM/SP: Locação. Cláusula de vigência. Alienação fiduciária - credor - anuência.

Apelação Cível nº 0065836-57.2013.8.26.0100, onde se decidiu ser **impossível o registro de contrato de locação com cláusula de vigência superior a um ano, em imóvel gravado com alienação fiduciária, sem a anuência do credor fiduciário.** O acórdão teve como Relator o Desembargador Hamilton Elliot Akel. - GRIFO NOSSO.

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

E cabe destacarmos a desistência de alguns proprietários de imóveis localizados neste Município, além da dificuldade de algumas propriedades não possuírem documentação necessária para 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



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

bem, ainda que incida Hipoteca cautelar, o bem esta apto para a locação, mesmo contendo o respectivo gravame.

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 CASO VENHA A EXISTIR, O LOCADOR DEVERÁ ASSUMIR INTEGRALMENTE OS DANOS CAUSADOS A ESTA ADMINISTRAÇÃO, e 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 precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de**



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

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, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei."

Feitas tais considerações, observa-se que a Administração, via de regra, é obrigada a licitar. No



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

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, 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 e mediante a dificuldade e da necessidade desta secretária em encontrar imóvel compatível com as devidas instalações necessária para a implantação do CADÚNICO, opinamos nos seguintes termos:

Que antes de ser concretizada a locação em si, deve esta Superior Administração verificar com cautela se o



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

imóvel encontra-se de acordo com as especificações técnicas para instalação do CONSELHO TUTELAR II.

E no ato da contratação esta assessoria recomenda ou pela baixo da hipoteca, ou na impossibilidade que o Proprietário seja compelido a assinar TERMO DE RESPONSABILIDADE, se responsabilizando pelos possíveis gravames que venha a causar a esta administração, resultante da hipoteca gravada ao imóvel, devendo, sobretudo constar de cláusula contratual.

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, 22 agosto de 2018.

RITA DE CÁSSIA MONTEIRO DO AMARAL
OAB/PA 20.419
ASSESSORA JURIDICA.