



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

PARECER: 001/2018

PROCESSO: 689/2017

OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL DO ESPAÇO QUE JÁ ABRIGA AS INSTALAÇÕES DO CENTRO CRAS DISTRITO INDUSTRIAL.

Cuida-se de locação de imóvel não residencial para as instalações do CENTRO DE REFERENCIA DE ASSISTENCIA SOCIAL(CRAS), situado no Bairro do Distrito Industrial, 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 094/2017 emitido pela Diretoria Técnica/SEMCAT;
- ✓ Cópia dos documentos pessoais e comprovante de residência da proprietária Sr. **SILVIO FARIAS DA SILVEIRA**, juntamente com documentos pessoais de sua esposa Sra. **ALDENISE DE OLIVEIRA SILVEIRA** e instrumento de procuração particular, outorgando poderes transacionais ao Sr. Silvio F. da Silveira;
- ✓ Proposta de aluguel no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais);
- ✓ Certidão negativa positiva de ônus, onde certifica que o imóvel passou a pertencer à circunscrição do Registro de imóveis da comarca de Ananindeua/Pa, a partir de 1981, expedida no cartório de 1º Ofício - Bélem/PA;
- ✓ Certidão negativa de IPTU, emitida pela Secretaria Municipal de Gestão Fazendária (SEGEF), em:21.11.2017;
- ✓ Comprovante de quitação da conta de energia elétrica dos últimos 6 meses;
- ✓ Relatório descritivo da estrutura física e fotográfica do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

- ✓ Croquis da residência do proprietário; e;
- ✓ 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\$3.800,00 a R\$ 4.000,00, bem como croqui do imóvel.

Inicialmente verifica-se que há documentação referente à certidão positiva de ônus, contem um gravame em função da transferência de circunscrição do Registro de imóveis da comarca de Ananindeua/Pa, a partir de 1981. Contudo, verifica-se na Escritura Publica de Compra e Venda, que o imóvel é de propriedade do Sr. SILVIO F. DA SILVEIRA, desde o ano de 1986, fato que nos assegure a propriedade em nome do comprador.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

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, compras, alienações, concessões, permissões e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

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 Centro de Referência de Assistência Social, bem



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

como constar em clausula contratual a responsabilização ao proprietário em caso que tal gravame venha prejudicar diretamente esta administração, estando sujeito a sofrer penalidades legais, assim como restituir esta administração por eventuais prejuízos que aquele venha a causar em decorrência do gravame constante.

É o parecer.
SMJ.

Ananindeua-Pa, 04 de janeiro de 2018.

RITA DE CÁSSIA MONTEIRO DO AMARAL
OAB/PA 20.419