



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

PARECER: 04.01/2019

OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL PARA AS INSTALAÇÕES DO SERVIÇO DE ACOLHIMENTO PARA PESSOA IDOSA NO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PA.

Cuida-se de locação de imóvel não residencial para novas instalações do SERVIÇO DE ACOLHIMENTO PARA PESSOA IDOSA 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**:

- ✓ Memo. 87/2018, emitido pela Coordenação da PSEAC, com Proposta de implantação do serviço de acolhimento para a pessoa idosa do Município de Ananindeua, contendo a Resolução da Agência Nacional de Vigilância Sanitária/ANVISA;
- ✓ Ofício de n° 358/2018-PROGE/PMA, solicitando o cumprimento da homologação do acordo no dia 28/08/2018, referente ao processo n°0807961-47.2018.814.0006 (Ação Civil Publica c/ pedido de liminar);
- ✓ Certidões de Casamento e documentos pessoais das proprietárias, CAMILA DE FÁTIMA SILVA DA CUNHA CORDEIRO, e sua irmã Sra. CARLA DE FÁTIMA SILVA DA CUNHA FREITAS bem como os comprovantes de residência e procuração particular;
- ✓ Certidão negativa com efeito positivo de débito de IPTU, emitida pela Secretaria municipal de Gestão Fazendária/SEGEF;
- ✓ Escritura Pública em nome das Proprietárias supra mencionadas, bem como suas devidas proporções e anotações garantindo a perfeita propriedade dos possíveis locadores;
- ✓ Certidão digitalizada e Certidão negativa de ônus, certificando que no imóvel não consta ônus relativo à hipoteca



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

cedular, através de cédula de crédito Bancário Pessoal, contudo não consta sujeito a quaisquer outros ônus, encargos ou obrigações bem como ações reais e pessoais e reipersecutórias expedida no cartório Faria Neto - ANANINDEUA.

- ✓ Certidão de Teor Vintenária, devidamente registrada livro 02 de Registro Geral, Matrícula nº 20.942 (1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E NOTAS - FARIA NETO).
- ✓ Apólice de seguro "BRASDESCO SEGURO SIMPLI EMPRESA".
- ✓ Relatório fotográfico do imóvel;

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



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

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 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



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

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 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**



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

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 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 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



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

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 necessárias 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 imóvel encontra-se de acordo com as especificações técnicas para instalação do CAÚNICO.

E no ato da contratação esta assessoria recomenda ou pela baixo da hipoteca, ou na impossibilidade de quitação desta, 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.



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

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, 04 janeiro de 2019.

RITA DE CÁSSIA MONTEIRO DO AMARAL
OAB/PA 20.419
ASSESSOR JURIDICO