



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

PROCESSO: 195/2019.

PARECER: 064/2019.

OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL PARA NOVAS INSTALAÇÕES DO ABRIGO DE DOLESCENTE DE 12 A 17 ANOS DE IDADE DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA – PA.

Cuida-se de locação de imóvel não residencial para novas instalações do novo ABRIGO DE DOLESCENTE DE 12 A 17 ANOS DE IDADE 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:**

- ✓ Cópia da CNH, em nome do Proprietário Sr. DYEGO SOUZA MORAES e cópia da CNH de sua esposa Sra. ROSICLEIDE RODRIGUES VIRGOLINO MORAES e comprovante de residência, certidão de casamento;
- ✓ Comprovante de energia referente ao imóvel a ser locado, correspondente aos meses de fevereiro e março de 2019;
- ✓ Certidão da Escritura Pública de compra e venda do terreno urbano situado na Travessa WE-60^a, integrante do Conjunto Habitacional Guajará I, localizado no bairro do Coqueiro, neste Município, medindo 10,00m de largura na frente e nos fundos, por 20,00m de extensão em ambas as laterais, perfazendo uma área de 200,00m², imóvel cadastrado no IPTU/PMA sob a inscrição nº9709/8.
- ✓ Relatório fotográfico do imóvel devidamente atualizado, sem as adaptações;
- ✓ Avaliação de estimativa de valor de aluguel emitido pela secretária de Saneamento e infra-estrutura e;

Inicialmente verifica-se que há necessidade de apresentação da documentação referente à **certidão negativa de ônus** para que possa nos assegurar se o imóvel em questão incide **algum gravame**, capaz de



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

prejudicar futuramente a locação que se pretende concretizar. Desta forma, em função da importância de tal documento é necessário a solicitação da certidão negativa de ônus atualizada e em nome do proprietário, podendo se apresentado no decorrer do processo, bem com é necessário a Certidão Negativa de IPTU, emitida pela Secretaria de Gestão Fazendária deste Município para que seja comprovado a não existência de débitos tributários referente a propriedade;

Entretanto, insta salientar que, muito embora não haja alguns documentos imprescindíveis **PARA QUE SE POSSA CONCLUIR O PROCESSO DE LOCAÇÃO**, a escassez de imóveis, no Município, obriga alargar as fronteiras desta análise.

Some-se a isto à desistência de alguns proprietários de imóveis localizados neste Município, em 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 **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).



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

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 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.”

A Lei 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,



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

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 precípuas 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 n° 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:

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 **ABRIGO DE ADOLESCENTES DE 12 A 17 ANOS, bem como solicitar ao**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho

proprietário os documentos referentes certidão negativa de ônus atualizada e em nome do proprietário, e a Certidão Negativa de IPTU, emitida pela Secretaria de Gestão Fazendária deste Município, que poderá ser juntado no decurso do processo.

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, 04 de março de 2019.

RITA DE CÁSSIA MONTEIRO DO AMARAL
OAB/PA 20.419