



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

**PARECER: 078/2019**

**PROCESSO: 150/2019**

**OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL PARA AS INSTALAÇÕES DO ARQUIVO GERAL DESTA SECRETARIA MUNICIPAL DE ANANINDEUA - PA.**

Cuida-se de locação de imóvel não residencial para a instalação do Arquivo Geral da Semcat, 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 do Estatuto Social da Associação Social e Beneficente Distrital e Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Eleição da nova Diretoria 2015-2019;
- ✓ Certidão de Digitalizada emitido pelo Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis e Notas- Faria Neto, Matrícula 22169, ficha n° 1, Livro n°2, emitida em 24/06/2019;
- ✓ Certidão Negativa de Ônus, emitida em 24/06/2019 e Escritura Pública do Imóvel;
- ✓ Cópia da CNH e comprovante de residência do Presidente da Associação Social e Beneficente Distrital Sr. BRUNO DE MELO FIGUEIRAS, bem como procuração particular devidamente registrada no Cartório Condurú 4º Ofício de Notas da cidade de Belém-Pa;
- ✓ Certidão Negativa de Débito Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão de Regularidade do FGTS-CRF;



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

- ✓ Laudo de Avaliação de Estimativa de valor de Aluguel, emitida pela Secretaria de Saneamento e Infraestruturar de Ananindeua-PA;
- ✓ Relatório fotográfico do imóvel, objeto de locação;

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.**

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"**.

Posto isso, da análise da documentação supramencionada, há de se considerar a clara tradição do bem, **NADA OBSTA PARA SUA PLENA CONSUBSTANCIAÇÃO.**



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

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 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



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

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.” (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.



**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.

Porém encontram-se ausentes documentos imprescindíveis para a expedição do contrato, quais sejam: Certidão de Débito tributário.

Desta forma, cumprida tais exigências nada obsta a elaboração de contrato de locação do imóvel em referência, desde que sejam juntados os documentos faltantes.

**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 **PARA AS INSTALAÇÕES DO ARQUIVO GERAL DESTA SECRETARIA MUNICIPAL DE ANANINDEUA - PA, bem como que sejam juntados aos autos os documentos faltantes.**

É o parecer.  
SMJ.

Ananindeua-Pa, 27 de junho de 2019.

**MAURICIO CEZAR TEIXEIRA GAMA**  
**OAB/PA 28.034**