



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

PARECER: 053/2016

PROCESSO: 292/2016

OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO CRAS JADERLANDIA.

Cuida-se de locação de imóvel não residencial para novas instalações do CRAS Jaderlândia 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 dos documentos pessoais do proprietário, certidão de casamento, comprovante de residência, dados da conta bancária em nome de da proprietária Sr. **MIGUEL NEY BRASIL DA MOTA** e de sua esposa **Sra. MARIA DA CONCEIÇÃO REALE MOTA;**
- ✓ Procuração particular onde os proprietários outorgam poderes a **SRA. KÁTIA REALE DA MOTA**, advogada OAB/PA N°9.542, CPF: 579.708.902-53;
- ✓ Proposta de aluguel de R\$ 7.000,00 (Sete mil reais) do proprietário do imóvel;
- ✓ Certidão de expedição de título definitivo, Título nº 04081, expedido em nome de CARMINA ALVES MARTINS, Instrumento particular de compra e venda, onde a antiga proprietária transfere a propriedade de forma plena ao Sr. **MIGUEL NEY BRASIL DA MOTA** e de sua esposa **Sra. MARIA DA CONCEIÇÃO REALE MOTA;**
- ✓ Planta descritiva do imóvel a ser locado;



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

- ✓ Certidões de nada constam, expedida nós cartórios de 1º Ofício de Registro de imóveis e Nota Faria Neto - Ananindeua, Registro de imóvel 2º Ofício e 2º Ofício de Notas e Registros Bezerra Falcão- Ananindeua;
- ✓ Certidão Positiva com efeito Negativa, acerca do IPTU, emitido junto a Secretaria de Gestão Fazendária em 15 de junho de 2016;
- ✓ Dotação orçamentária em anexo;
- ✓ Avaliação de estimativa de valor do aluguel, elaborado pelo engenheiro Paulo Sérgio Barros Soares, cuja variação intervalar do valor estimado da locação é de R\$ 6.736,59 a R\$ 7.597,06.

Inicialmente verifica-se que há documentação referente ao imóvel é carente, possuindo somente certidão de expedição de título definitivo em nome da Sra. **CARMINA ALVES MARTINS** e instrumento particular de compra e venda em nome de **MIGUEL NEY BRASIL DA MOTA** e de sua esposa **Sra. MARIA DA CONCEIÇÃO REALE MOTA** e certidão positiva com efeito negativa emitida pela Secretaria Municipal de Gestão Fazendária deste Município.

Posto isso, da análise da documentação supramencionada, há de se considerar há tradição do bem por meio do contrato particular de compra e venda, ainda que **CARENTES DE ALGUNS DOCUMENTOS ESSENCIAIS, NADA OBSTA PARA SUA CONSUBSTANCIAÇÃO.**

Contudo, note-se que a **PROPRIEDADE** possui condições mínimas para a consubstanciação do negocio jurídico aqui pleiteado (contrato de locação de imóvel), que conforme documentos supracitados, estes são capazes de identificar a propriedade de tal imóvel.

Cabe destacarmos que a tradição da propriedade só operará com o ato do **REGISTRO**, ou seja, a **ESCRITURA PÚBLICA.**



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

A carência de documentação é uma realidade em nosso Município, o que dificulta encontrarmos imóveis compatíveis com as necessidades ora pleiteadas por esta secretaria (imóvel para abrigar as instalações do CRAS JADERLANDIA) somada à carência de documentação dos imóveis para firma contrato com administração.

Tal ato somente não se concretizaria com o imóvel/proprietários, 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 posse e a propriedade do bem a ser locado de maneira plena que visem atender as condições mínimas dos 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**



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

condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (g.n).

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." (g.n)

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



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

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.

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 CRAS JADERLÂNDIA.

Por fim, entendemos pertinente que o contrato mesmo carente de alguns documentos pertinente, caso venha a ser



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

concretizado, somente seja assinado mediante a entrega no ato das chaves do imóvel.

É o parecer.

SMJ

Ananindeua-Pa, 04 de julho de 2016.

RITA DE CÁSSIA MONTEIRO DO AMARAL
OAB/PA 20.419