



50

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos

PARECER N.º 100/2015- NSAJ/FUNPAPA

Processo n.º 8065/2014 – FUNPAPA

Origem: Memorando n.º 024/2015 – DOM/FUNPAPA

Assunto: Celebração de contrato de locação de imóvel não residencial para o funcionamento do Abrigo Ronaldo Araújo.

O presente expediente é originário do Memorando n.º 024/2015 – DOM/FUNPAPA (fls. 02), onde a Divisão de Obras e Manutenção (DOM) informa que a Coordenadora do Abrigo Ronaldo Araújo, através do memorando n.º 208/14, informa que “localizou o imóvel situado na Rua Manoel Barata, n.º 1215, Icoaraci, Belém/PA, cuja proprietária é a senhora **Elizabeth Martins Sauma**, que está colocando à disposição para locação”, e que “o valor sugerido pela proprietária de R\$ 4.500, 00 (quatro mil e quinhentos reais), condiz com o preço praticado pelo mercado imobiliário da região”.

A Divisão de Obras e Manutenção (DOM) ressalta que a Coordenadora do Abrigo avaliou positivamente o novo espaço, “pois oferece condições, está apropriado para a readaptação do Abrigo Ronaldo Araújo”, “que o imóvel está localizado, numa área segura e de fácil acesso tanto para os usuários, quanto para os servidores”, e que “o Relatório de Vistoria Técnica do Setor de Obras e Manutenção da Funpapa que avalia que o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, sendo favorável a celebração do contrato.

Ao final do memorando o DOM sugere, se assim for autorizado a formalização do contrato de aluguel do imóvel, que seja pelo período de 12 meses a partir do dia 25/03/2012.

Constam nos presentes autos os seguintes documentos: memorando n.º 208/2014 – ARA; cópia autenticada da proposta de locação a esta Fundação, feita pela Sra. Elizabeth Martins Sauma, indicando como sua procuradora a senhora Maria Cristina Martins da Silva, “no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais, e que o referido imóvel possui uma área de 1.056,00 m², sendo aproximadamente de 450,00 m² de área construída”; cópia autenticada da Procuração Pública, registrada no Cartório Fioretti, do 7º Tabelionato de Notas – Manaus/AM, Livro 0132-P, Folha 051, Protocolo n.º 3580/14, outorgada a senhora Maria Cristina Martins da Silva, conferindo poderes para administrar o imóvel oferecido na proposta de locação; cópia autenticada do relatório de consulta de indisponibilidade de bens, com resultado negativo; cópia autenticada da certidão expedida pelo Cartório do 6º Ofício da Capital, da escritura pública do imóvel em comento, constando na referida escritura a doação gratuita, pura, simples e irrevogável,



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos

por adiantamento de legítima, com reserva de usufruto vitalício à Aíçar Sauma Junior e sua ex-esposa Elizabeth Martins Sauma, o qual prevalecerá por toda a vida dos usufrutuários, e só se extinguirá com a morte de ambos; documentos de identidade da proprietária; cópia autenticada da certidão de óbito do Sr. Aíçar Sauma Junior; cópia autenticada da certidão de casamento de Aíçar Sauma Junior e Elizabeth Campos Martins; cópia autenticada do Termo de confissão de dívida de créditos tributários, referente ao IPTU as inscrição municipal nº 041/31881/51/73/0393/000/000, do exercício 203 a 2012, em 60 (sessenta) parcelas fixas; cópias simples dos comprovantes de pagamento de IPTU dos anos de 2014 e 02/2015, e da 16/060 parcela do dívida parcelada, datada de 15/03/15; certidão de regularidade da proprietária do imóvel e sua procuradora expedida pelo Ministério da Fazenda; laudo de vistoria técnica emitida pelo DOM/FUNPAPA, atestando o bom funcionamento do referido imóvel; pesquisa de valores de imóveis – rol de amostragem, constando a pesquisa de mercado de 03 imóveis, além do imóvel em comento; memorando nº 039/15 – ARA, favorável a contratação do imóvel.

Destarte, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica para análise e parecer.

É O RELATÓRIO.

Passamos a análise do pleito.

Como sabemos, os contratos de locação de bens imóveis possuem regime jurídico híbrido, sendo aplicado, predominantemente, o regime jurídico privado (Lei nº 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei nº 8.666/93).

Assim, a Administração Pública utiliza a via privada para a celebração do contrato de locação, mas sem ignorar as limitações trazidas pelo regime jurídico público.

Os contratos de locação de imóvel não residencial devem ser celebrados por prazo determinado, sendo a sua duração adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários. A regra visa impedir que o dispêndio oriundo de contratos venha repercutir em orçamentos futuros, sem que tenham sido ordenadamente planejados os ajustes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos

In casu, constatamos a necessidade e o interesse da Administração em celebrar um Contrato de Locação não residencial para o funcionamento do Abrigo Ronaldo Araújo, conforme consta no memorando nº 024/2015 – DOM, memorando nº 208/2014 – A. R. A., e memorando nº 039/2015 – A.R.A., que após pesquisa de mercado foi encontrado um imóvel adequado ao funcionamento do referido abrigo, localizado na Rua Manoel Barata, nº 1215, Icoaraci, conforme consta nos referidos memorandos.

O valor mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) da locação do imóvel em comento, levando em consideração as especificações constantes no laudo de vistoria do DOM, condiz com o preço praticado pelo mercado imobiliário da região, conforme pesquisa de valores de imóveis – rol de amostragem.

Como dito anteriormente, as descrições e dimensões do imóvel em comento constam no Laudo de Vistoria Técnica, e está adequado para as atividades do Abrigo, de acordo com a declaração da Coordenadora do Abrigo Ronaldo Araújo, conforme memorandos nºs. 208 e 039 – A.R.A.

Analisando a Escritura Pública do Imóvel, constatamos que há o registro às fls. 142 do livro nº 356 de escritura, do Cartório do 6º Ofício, com reserva de usufruto vitalício em nome de Elizabeth Martins Sauma sobre o referido imóvel, usufruto esse que prevalecerá por toda vida de usufrutuário e só se extinguirá com o seu falecimento da donatária.

Como sabemos, o usufruto é um elemento da propriedade disposto no Código Civil Brasileiro, do artigo 1.390 ao artigo 1.411. “O usufruto pode recair em um ou mais bens, móveis ou imóveis, em patrimônio inteiro ou partes deste, abrangendo-lhe, no todo ou em partes, os frutos e utilidades”. O artigo 1.391, dispõe: “O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, será constituído mediante registro no Cartório de Imóveis”.

Usufruto vitalício é uma doação com reserva de usufruto, feita em cartório, pelo qual o proprietário pode transmitir para outra pessoa a propriedade de um bem, mesmo tendo o direito de continuar a usar este bem e administrá-lo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos

O usufruto pode ser legalizado também por testamento, em que já se doa seus bens em vida com reserva de usufruto, em que aquele que recebeu a doação não pode vender o bem recebido enquanto o doador viver.

Com a formalização do usufruto vitalício consolidam-se duas partes: o "usufrutuário", aquele que repassou o bem, mas continua com direito de uso, de administração e de recebimento de todos os frutos que possam advir do bem, e o "nu-proprietário", aquele que recebeu o bem como doação e que tem garantido que ele será cuidado e administrado pelo usufrutuário. Caso o bem não esteja sendo cuidado adequadamente, o nu-proprietário pode pedir anulação do usufruto.

Destarte, considerando que a locação do imóvel em comento é para atender as atividades precípuas desta Fundação, ou seja, locação de um imóvel destinado ao funcionamento do Abrigo Ronaldo Araújo, constatamos que o caso trata sobre dispensa de licitação, conforme preceitua o artigo 24, X da Lei Federal nº 8.666/93.

Muito embora a lei licitatória tenha caracterizado o inciso X do artigo 24 como caso de dispensa licitatória, a nosso ver, trata-se, em verdade, de caso de inexigibilidade de licitação, posto que permite a locação direta do imóvel quando se verificar a necessidade de atender à finalidades precípuas da Administração Pública. Vejamos o que diz o citado artigo 24, X da Lei nº 8.666/93, *in verbis* :

"Art. 24. É dispensável a licitação :

I – omissis...;

*X – para 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 praticado no mercado seja compatível com o praticado no mercado, segundo avaliação prévia."*

Ademais, por se tratarem de exceção de licitar, as hipóteses autorizadas da dispensa licitatória, previstas no artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93, são consideradas taxativas, decorrendo, num primeiro momento, que estaríamos proibidos de lhe dar interpretação diversa.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos

Entretanto, a dispensabilidade também está ligada a outros fatos como, por exemplo, o *interesse público*, donde resulta que cabe à Administração Pública ajuizar, a cada caso, se está presente o *interesse público na dispensa licitatória*. Nesses casos a entidade obrigada a licitar tem uma faculdade, não obrigação.

No caso em questão o interesse público se dá em face da necessidade de instalação do novo espaço de funcionamento do Abrigo Ronaldo Araújo o qual é da responsabilidade e tem relação com os objetivos institucionais desta Fundação. Por isso a própria lei licitatória tratou dos casos dispensáveis em que se autorizaria a contratação direta.

Cabe aqui trazermos a lição de *Marçal Justen Filho* que nos ensina:

*"A supremacia do interesse público fundamenta a exigência, como regra geral, de licitação prévia para contratações da Administração Pública. No entanto, existem hipóteses onde a licitação formal seria impossível ou **frustaria a própria consecução dos interesses públicos**. O procedimento licitatório normal **conduziria ao sacrifício do interesse público** e não asseguraria a contratação vantajosa. Por isso, **autoriza-se a Administração a adotar um outro procedimento, onde as formalidades são suprimidas ou substituídas por outras...**"*(Marçal Justen Filho, Comentários à lei de licitações e contratos administrativos, Ed. Dialética, São Paulo, 1998, 5ª edição, pág. 207).

Ademais, como já dito, devemos atentar para a obrigatoriedade da *Administração Pública* de atender ao interesse público na consecução de suas tarefas e finalidades. Sobre o tema, *Marçal Justen Filho* também nos ensina:

*"A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação **afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público**. Há custos econômicos propriamente ditos, derivados do cumprimento dos atos materiais da licitação (publicação na imprensa, realização de testes laboratoriais, etc.) e da alocação de pessoal. Há custos de tempo, referentes, **à demora para desenvolvimento da licitação. Podem existir outras espécies de custos a serem examinadas caso a caso**. Em contrapartida, a licitação produz*



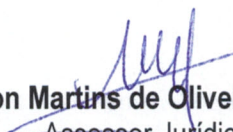
PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos


benefícios para a Administração. Esses benefícios consistem em que a Administração efetivará (em tese) contratação mais vantajosa do que se realizaria se licitação não tivesse existido. Muitas vezes, sabe-se de antemão que a relação custo-benefício será desequilibrada. Os custos necessários à licitação ultrapassarão benefícios que dela poderão advir. Logo, o procedimento licitatório acarretará o sacrifício do interesse público. Impõe-se a contratação direta porque a licitação é dispensável..." (Marçal Justen Filho, Comentários à lei de licitações e contratos administrativos, Ed. Dialética, São Paulo, 1998, 5ª edição, pág. 211).

Pelo exposto, opinamos **FAVORAVELMENTE** à celebração do contrato de locação de imóvel não residencial, pelo prazo de 12 (doze) meses, no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais, através de dispensa de licitação, nos termos do que dispõe o **artigo 24, X da Lei n.º 8.666/93**, considerando que há interesse das partes, devendo ser previamente autorizado pela Presidente desta Fundação, e que as despesas tenham adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém, estando compatíveis com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, devendo, portanto os autos serem encaminhados para a Diretoria Financeira para a previsão de dotação orçamentária, atentando-se, ainda, para a necessidade de manifestação de conformidade do Controle Interno.

É o parecer. Salvo melhor juízo.

Belém/PA, 19 de março de 2015.


Milton Martins de Oliveira Junior
 Assessor Jurídico
 OAB/PA n.º 9.266
 NSAJFUNPAPA/PMB

De acordo
Be, 20/03/2015

 Regina Helena B. Pereira
 Diretora Jurídica
 OAB/PA 4703
 AJUR / FUNPAPA / PMB