



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

PARECER: 210/2015

OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL PARA AS INSTALAÇÕES DO CADUNICO DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PA.

Cuida-se de locação de imóvel não residencial para novas instalações do CODUNICO 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:**

- ✓ Certidão de Casamento, documentos pessoais do proprietário, em nome de WALTAIR BERLIQUI, e sua esposa Sra. MARCIA MARGARETE RIBEIRO BELIQUE e comprovante de residência;
- ✓ Certidão negativa de débito de IPTU, emitida pela Secretaria municipal de Gestão Fazendária/SEGEF, datado em 02/10/15;
- ✓ Escritura Pública em nome dos Proprietários supra mencionados, bem como suas devidas proporções e anotações garantindo a perfeita propriedade dos possíveis locadores;
- ✓ Certidão digitalizada e Certidão positiva de ônus, certificando que no imóvel consta ônus relativo a hipoteca cedular, através de cédula de credito Bancário Pessoal, contudo não consta sujeito a quaisquer outro ônus, encargos ou obrigações bem como ações reais e pessoais e reipersecutórias, expedida no cartório Faria Neto - ANANINDEUA, na data de 25/09/2015.
- ✓ Certidão de Teor Vintenária, devidamente registrada livro 02 de Registro Geral, Matricula nº 20.942, datada de 25 de



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

Setembro de 2015 (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.

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



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

consustanciação 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 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.



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

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 precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com



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

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.



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

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 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 necessária 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



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

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.

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, 16 Setembro de 2015.

Rita de Cássia Monteiro do Amaral
RITA DE CÁSSIA MONTEIRO DO AMARAL
OAB/PA 20.419
ASSESSORA JURIDICA.