



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

PROCESSO: 215/2020.

PARECER: 033/2020.

OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL PARA NOVAS INSTALAÇÕES DO COSELHO TUTELAR II DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PA.

Cuida-se de locação de imóvel não residencial para novas instalações do novo CONSELHO TUTELAR II de Ananindeua, 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:**

- ✓ CERTIDÃO NEGATIVA, REFERENTE À REGULARIDADE FISCAL PERANTE A FAZENDA MUNICIPAL;
- ✓ ESCRITURA PÚBLICA DO IMÓVEL OBJETO DE LOCAÇÃO (LIVRO 0119-0; FLS. 101 e 102; PROT. 008993);
- ✓ CERTIDÃO PARA FINS DE FILIAÇÃO E DOMÍNIO.
- ✓ CERTIDÃO DE CASAMENTO, CARTEIRA DE MOTORISTA, CARTEIRA DE IDENTIDADE (ESPOSA) e COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA.
- ✓ CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS;
- ✓ AVALIAÇÃO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL DA SECRETARIA DE SANEAMENTO E INFRAESTRUTURA;
- ✓ RELATÓRIO FOTOGRÁFICO;
- ✓ PROCURAÇÃO.

Inicialmente, da análise da documentação supramencionada, há de se considerar a clara tradição do bem, estando presentes todos os **DOCUMENTOS NECESSÁRIOS, O QUE EM NADA OBSTA PARA SUA PLENA CONSUBSTANCIAÇÃO.**

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.



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

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 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



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

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, 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 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, para que se demonstre que o preço a ser ajustado está compatível com o praticado no mercado, o que já foi feito de acordo com a Avaliação da Secretaria de Saneamento e Infraestrutura.

Desta forma, cumprida tais exigências nada obsta a elaboração de contrato de locação do imóvel em referência.



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

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 **CONSELHO TUTELAR II**.

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, 03 de julho de 2020.

MAURICIO CEZAR TEIXEIRA GAMA
OAB/PA 28.034