



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

PARECER: 144/2013

OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL PARA DAR CONTINUIDADE NA LOCAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR I NO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PA.

Recebemos, para análise e parecer, por meio de Memorando nº214/2013 exarado pela Diretora Técnica desta SEMCAT que entendemos "de ordem", documentação do imóvel situado na Av. Cláudio Sanders (estrada do Maguari), nº 1313, Bairro Centro, Ananindeua - Pa, com vistas à possível elaboração de contrato de aluguel para instalação do Conselho Tutelar I, no Município de Ananindeua - PA.

Os documentos que nos foram apresentados são os seguintes, **todos em cópias simples:**

- ✓ Cópia do RG e CPF da possível locatária;
- ✓ Comprovante de residência da promitente locatária Sr^a MARIA DE NAZARÉ COSTA SEIXAS;
- ✓ Escritura pública de venda e compra de terreno urbano, localizado na Estrada do Maguari, lado direito, na cidade de Ananindeua, medindo 150,00m de frente e 200,00m de fundos, onde figura como outorgante vendedor, CURTUME MAGUARI S/A, e de outro lado, como adquirentes Sr^a MARIA DE NAZARÉ COSTA SEIXAS, no Município de Ananindeua, devidamente registrada com transcrição efetuada nos termos da escritura de 03.11.1975, lavrada às folhas 51v, Lº 10, do Cartório da Tabeliã Anna Bezerra Falcão de Ananindeua;



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

- ✓ Certidão Negativa de Ônus emitido junto ao cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis Cleomar Carneiro de Moura, datado do dia em 02 de junho de 2008, descrevendo que o imóvel não consta quaisquer ônus, encargos, obrigações, penhoras, arrestos, seqüestros e sem qualquer medida restritiva, inclusive ações reais, legais, convencionais, pessoais Reipersecutórias, registradas ou averbadas no registro de imóveis;
- ✓ Certidão digitalizada da Escritura Pública;
- ✓ Comprovante de Quitação do IPTU referente ao ano de 2013;

Inicialmente verifica-se que há documentação referente à Escritura Pública e negativa de ônus, deste modo nos assegura com absoluta certeza que sobre o imóvel em questão não incide nenhum gravame eventualmente impeditivo desse registro e a própria propriedade em nome da compradora, inclusive capaz de prejudicar futuramente a locação que se pretende concretizar.

Por outro lado, documento que entendemos importante e que não nos foi apresentado refere-se ao croqui ou planta que indique a área total do imóvel a ser locado, com sua respectiva metragem e a devida demonstração das divisões da edificação. Este documento é de suma importância até para avaliação do imóvel com vistas à aferição do valor justo de aluguel a ser acordado pelas partes.

Entretanto, insta salientar que, muito embora não haja alguns documentos imprescindíveis PARA QUE SE POSSA CONCLUIR O PROCESSO DE LOCAÇÃO, a escassez de imóveis, no Município, obriga alargar as fronteiras desta análise.



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

Além da escassez de imóveis mencionada, fato notório (CPC, 334, I), some-se a isso o término do contrato de aluguel onde atualmente funcionam as instalações do Conselho Tutelar I, cujo funcionamento não pode sofrer interrupção de continuidade, tendo em vista tratar-se de serviço público essencial à comunidade e a toda população do Município.

Sobre a matéria supra, há um importante precedente registrado na jurisprudência do Tribunal de Contas da União em que foi decidido ser regular a prorrogação do contrato de locação por um período não superior a 60 meses, aduzindo o eminente relator do feito de que dessa maneira, não parece haver nenhum óbice legal às prorrogações sucessivas do referido contrato, conforme os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8666/93, aplicam-se aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma Lei, uma vez que a lei permite a sua celebração através de dispensa do processo licitatório.

Some-se a isto à desistência de alguns proprietários de imóveis localizados neste Município, em 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.

Posto isso, da análise da documentação supramencionada, há de se considerar a clara tradição do bem, ainda que **CARENTE**



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

ALGUM DOCUMENTO, NADA OBSTA PARA SUA PLENA
CONSUBSTANCIAÇÃO.

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.

CONCLUSÃO

Nesses termos, entendemos, diante da exposição que acima se faz:

1) Que a ADMINISTRAÇÃO deve identificar, **PLENAMENTE**, o imóvel como objeto da locação, e anexar, tanto quanto possível, **"CROQUIS" INDICANDO LOCALIZAÇÃO, ÁREA E CÔMODOS QUE O COMPÕEM, PARA FAZER PARTE INTEGRANTE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.**

Conveniente lembrar que até agora não temos dados do contrato sobre: início e prazo de duração; valor do aluguel e índice de reajuste e dotação orçamentária;

Por fim, além da **PREVIA AVALIAÇÃO** que de praxe se solicita, nos casos da espécie, no atendimento da lei, sugere-se feito um laudo do estado de conservação do imóvel, bem assim elaborado um croquis que indique metragens e mostre

Kim



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

as divisões internas da edificação, tudo para fins de ser firmado pelas partes JUNTO COM O CONTRATO, no escopo de integrá-lo, para os fins de direito.

Não é demais lembrar que a questão do SEGURO DE INCÊNDIO, do bem, é uma cautela bastante larga para ambas as partes, muito embora tal decisão seja de caráter meramente administrativo.

Entendemos ainda 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 estabelecidas pelo MDS para instalação do abrigo Municipal, obtendo pareceres da Diretoria de Proteção Socioassistencial desta SEMCAT. Dito entendimento se justifica em face das inúmeras manifestações do Ministério Público no sentido de ser efetivadas as adequações de tamanho, números de cômodos, ventilação, e demais condições sanitárias descritas nas resoluções do MDS.

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

RENATO FREIRE DA SILVA DA LUIZA
OAB/PA 17.310