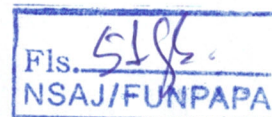




PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos



PARECER N.º 022/2015- NSAJ/FUNPAPA

Processo n.º 8140/2014 – FUNPAPA

Origem: Memorando n.º 232/2014 – DOM/FUNPAPA

Assunto: Celebração de contrato de locação do imóvel para o Conselho Tutelar V.

O presente expediente é originário do Memorando n.º 232/2014 – DOM/FUNPAPA, onde a Divisão de Obras e Manutenção (DOM), solicita a formalização do contrato de locação do imóvel localizado na Av. Beira Mar, n.º 310, bairro São João de Outeiro, entre a Rua Manoel Barata e Trav. São Jorge, de propriedade da Sra. Ana Lucia Dias, com objetivo de funcionamento do Conselho Tutelar V, por um período de 12 (doze) meses.

O esclarece ainda no referido memorando, que “a instalação deste Conselho advém da grande demanda de serviços necessários ao público desta região”, bem como, “com base nas especificações para o espaço”, sendo que o referido imóvel “comporta de forma satisfatória às determinações para o funcionamento da unidade”.

E continua, informando que “o preço sugerido pela proprietária, no valor de R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais), condiz com o preço praticado pelo mercado mobiliário da região”, além disso, “o prédio está localizado em área segura e de fácil acesso aos usuários e funcionários, se encontra em bom estado de conservação”.

Ao Memorando 232/2014-DOM foram anexados os seguintes documentos:

1) proposta de locação do imóvel assinada pela proprietária (ver fls. 03); 2) Cópia da escritura pública de constituição de enfiteuse ou aforamento sobre o terreno com edificação, 1º traslado, registrado no Cartório Guimarães, Vila de Icoaraci, no Livro 21, fls. 99/100v, feito pela CODEM em favor de JOÃO BATISTA DE OLIVEIRA CASTILHO, registrado no Cartório de Registro de Imóvel – 1º Ofício, apresentado em 07/10/1987, através do protocolo - Lº 1 – 25328, Matrícula – Lº 2 – Bd, fls. 134 M – 16934, Registro R-1-16934, Averbação Lº 3y – 206 – 20918, registrado na CODEM em 1/07/1991, Livro n.º 84, sob n.º 344, às fls. 169 (fls. 04/06); 3) Cópia do cálculo do imposto ITBI n.º 66003 (fls. 08); 4) Cópia Certidão de teor expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício (fls. 09/10); 5) Cópia Procuração Pública onde o Sr. **João Batista de Oliveira Castilho** confere amplo poderes de para alienação do imóvel ao Sr. **MARCOS NOGUEIRA DIAS**



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



(fls. 11); **6)** Cópia Procuração Pública onde o Sr. **Marcos Nogueira Dias** confere amplo poderes de para alienação do imóvel ao Sr. **JOSÉ CARLOS ARAÚJO SANTOS**, bem como recibo de pagamento (fls. 12/13); Procuração Pública onde o Sr. **João Batista de Oliveira Castilho** confere amplo poderes para sua esposa **MARLENE PADILHA DA ROCHA** alienar do imóvel (FLS. 14); **7)** Cópia da Procuração Pública onde a Sra. Marlene Padilha da Rocha confere amplo poderes de para alienação do imóvel a Sra. **ANA LÚCIA DIAS** (fls. 15); **8)** Cópia de contas de energia elétrica (fls. 16/17); **9)** Cópia da guia de pagamento SAAEB (fls. 18); **10)** Cópia da Carteira de Identidade da "Proprietária" do imóvel (fls. 19); **11)** Cópia da Certidão da Receita Federal/PGFN em nome de Ana Lucia Dias (fls. 20/21); **12)** Laudo de vistoria técnica e fotográfica feito pela Arquiteta/Assessora/DOM/FUNPAPA, Andressa P. S. Motta, CAU nº A65578-3 (fls. 22/33); **13)** Pesquisa de valores de terrenos – Rol de amostragens, emitido pela Arquiteta/Assessora/DOM/FUNPAPA, Andressa P. S. Motta, CAU nº A65578-3 (fls. 34/35); **14)** Cópia dos carnês de IPTU, referente aos anos de 2001 a 2007, 2009, 2012, 2013, 2014 e alguns comprovantes de pagamentos (fls. 36/43); **15)** Certidão Negativa de Débitos Eletrônica – serviço de emissão de certidão de tributo do município de Belém (fls. 16); **16)** Ofício nº 02/2015 – CT V, declarando que o imóvel atende as necessidades do Conselho (fls. 51).

Foi feito o demonstrativo da estimativa de impacto orçamentário-financeiro e dotação orçamentária, conforme o documento de fls. 53.

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

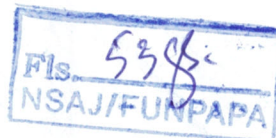
É O RELATÓRIO.

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).



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



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.

In casu, constatamos a necessidade e o interesse da Administração em celebrar um Contrato de Locação não residencial para o funcionamento do Conselho Tutelar V, que funciona em Outeiro, conforme consta no memorando nº 232/2014 – DOM (fls. 02).

O valor da locação do imóvel em comento condiz com o preço praticado pelo mercado imobiliário da região, conforme os documentos constantes às fls.34/35.

As descrições e dimensões do imóvel em comento constam no Laudo de Vistoria Técnica constante às fls. 22/33, e de acordo com a manifestação da representante do Conselho Tutelar V, às fls. 51 dos autos, o referido imóvel “atende as necessidades deste Conselho” e encontra-se “adequado para o bom funcionamento de todas as atividades, “pois possui estrutura, estacionamento apropriado, fácil acessibilidade para todos munícipes e conforto para todos que possam utilizar o mesmo”.

Quanto a documentação do imóvel constante às fls. 04/15, constatamos que, em que pese o imóvel está registrado no Cartório Guimarães, Vila de Icoaraci, no Livro 21, fls. 99/100v, a escritura não consta no nome da atual “proprietária”, haja vista que o referido imóvel chegou à sua posse, após sucessivos substabelecimentos de Procurações Públicas (fls. 11/14). Porém, o último substabelecimento constante às fls. 15, dá amplos poderes à Sra. ANA LUCIA DIAS, para que regularize a documentação do imóvel, registrando o mesmo em seu nome, sendo possível sanear esta irregularidade, desde que a proprietária se comprometa de assim proceder.



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



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 Conselho Tutelar V, 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 autorizadoras 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.

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 Conselho Tutelar V, o qual é de nossa responsabilidade e têm relação com os objetivos institucionais desta Fundação. Por isso a própria lei licitatória tratou dos casos dispensáveis em que se autorizaria a contratação direta.

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

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 frustraria 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 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\$ 3.700,00 (três mil e novecentos reais) mensais, através de dispensa de licitação, nos termos do que dispõe o artigo 24, X da Lei n.º 8.666/93, desde que a proprietária do imóvel se comprometa em regularizar a documentação do imóvel, registrando o mesmo em seu nome, considerando que há interesse das partes (ver fls. 02, 03 e 51), devendo ser previamente autorizado pela Autoridade competente desta Fundação, e que as despesas tenham adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém,

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

estando compatíveis com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, atentando-se, ainda, para a necessidade de manifestação de conformidade do Controle Interno.

É o parecer. SMJ.

Belém/PA, 05 de janeiro de 2015.



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