



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

PARECER: 117/2015

PROCESSO: 294/2015

OBJETO: ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA POSSÍVEL ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE INCLUSÃO PRODUTIVA - CIP.

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

- ✓ Cópia da carteira nacional de habilitação do Srº. JAIR GUIMARÃES NETO.
- ✓ Proposta de aluguel de R\$ 10.000,00 do proprietário do imóvel.
- ✓ Certidão negativa de ônus, certificando que o imóvel está sujeito à hipoteca. Não sujeitando a demais ônus de encargos ou obrigações, bem como ações reais, pessoais e reipersecutórias, expedida no cartório Faria Neto - ANANINDEUA, na data de 07/04/2015.
- ✓ Ofício nº04-0481/2015/GIFUG/BE, da Caixa Econômica Federal para o cartório do 1º ofício de Registro de Imóveis - Faria Neto, cujo assunto é liberação de garantia, em que o Banco solicita o cancelamento da HIPOTECA do referido imóvel;
- ✓ RECIBO DE QUITAÇÃO, emitido pela Companhia de Habitação do Estado do Pará - COHAB/PA, em que declara que recebeu de SAINT CLAIR NAZARE DE ALMEIDA e IVANETE



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

ANASTACIO DE ALMEIDA, o valor total do financiamento do referido imóvel;

- ✓ Escritura Particular de Sub-rogação, em que a Subrogante, a sr^a. Claudemira Gonçalves Gualberto subroga poderes ao Sr^o. Saint-Clair Nazaré de Almeida, para dirimir acerca do referido imóvel.
- ✓ Certidão Negativa, acerca do IPTU, emitido junto a Secretaria de Gestão Fazendária.
- ✓ Procuração Pública, em que o sr^o. Saint-Clair Nazaré de Almeida e sua esposa nomeiam como seus procuradores o sr^o. SAMUEL XAVIER DE ALMEIDA.
- ✓ Substabelecimento de procuração que faz Samuel Xavier de Almeida, dando poderes para a Sr^a. Maria de Nazaré Paiva de França.
- ✓ 1^o Substabelecimento da procuração Pública, em que a sr^a. Maria de Nazaré Paiva de França se substabelece, sem reserva, e em caráter irrevogável e irretratável, ao Sr^o. JAIR GUIMARÃES NETO.
- ✓ Avaliação de estimativa de valor do aluguel, elaborado pelo engenheiro Paulo Sérgio Barros Soares, cuja variação intervalar do valor estimado da locação é de R\$ 8.546,40 a R\$ 11.325,60.

Inicialmente verifica-se que há documentação referente à certidão negativa de ônus, que o imóvel esta sujeito a hipoteca, que não assegura que sobre o imóvel em questão não incide nenhum gravame eventualmente impeditivo desse registro e a própria propriedade em nome do comprador, inclusive capaz de prejudicar futuramente a locação que se pretende concretizar.

Convém informar, que a Companhia de Habitação do Estado do Pará - COHAB/PA declarou acerca da quitação do



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

financiamento do imóvel, dando plena geral e irrevogável quitação. Bem como, ofício da Caixa Econômica Federal, autorizando o cartório Faria Neto promover o cancelamento da Hipoteca.

Posto isso, da análise da documentação supramencionada, há de se considerar que no imóvel não mais incide nenhum gravame eventualmente impeditivo desse registro e a própria propriedade em nome do comprador a clara tradição do bem, ainda que **CARENTES ALGUNS DOCUMENTOS, NADA OBSTA PARA SUA PLENA CONSUBSTANCIAÇÃO.**

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 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



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

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 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 ressalvar 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



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

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.

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



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

avaliação prévia do imóvel objeto de locação, assim, segue acostados nos autos do processo o laudo de avaliação que demonstra 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:

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 CIP.

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