



MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO

Advocacia-Geral da União

Consultoria Jurídica

Esplanada dos Ministérios, Bloco F, Sala 519 – CEP: 70.059-900 - Brasília-DF

Tel.: (61) 3317.6411 e - Fax: (61) 3317.8253 – conjur@mte.gov

Sítio eletrônico desta Consultoria Jurídica; [HTTP://www.agu.gov.br/sistemas/site/TemplateSiteUnidade.aspx?id_Site=731](http://www.agu.gov.br/sistemas/site/TemplateSiteUnidade.aspx?id_Site=731)

PARECER/CONJUR/MTE/Nº 060 /2011
Processo nº 47690.000005/2011-36

EMENTA: Imóvel de propriedade da União. Pagamento de taxa de condomínio. Obrigação *propter rem*. Não incidência da Lei nº 8.666/93.

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação da Superintendência Regional do Trabalho e Emprego no Distrito Federal, encaminhada a esta Consultoria Jurídica, na qual se requer análise jurídica referente a reconhecimento de situação de inexigibilidade de licitação para pagamento da taxa de condomínio do Edifício Central II, Quadra C-12, Bloco D, em Taguatinga-DF.

2. Os autos vieram instruídos, dentre outros, com os seguintes documentos:
 - a) Nota Técnica nº 05/2011/SRTE-DF/SEAD, propondo a contratação do Condomínio do Edifício Central II (fls. 04/05);
 - b) comprovação de regularidade fiscal (fls. 06/08 e 10);
 - c) Minuta de Justificativa de Inexigibilidade de Licitação (fl. 11).
3. É o breve relatório.

II – ANÁLISE JURÍDICA

4. Prefacialmente, vale registrar que o presente parecer toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, à luz do artigo 131 da Constituição Federal de 1988, e do artigo 11, da Lei Complementar nº 73/1993, incumbe, a este órgão de execução da Advocacia Geral da União, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo imiscuir-se na conveniência ou na oportunidade dos atos praticados no âmbito do Ministério do Trabalho e Emprego, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

5. Conforme afirmado anteriormente, com o fito de adimplir a obrigação de pagar taxa de condomínio relacionada a imóvel de propriedade da União, a Administração objetiva contratar o próprio condomínio no qual aquele está situado. Para tanto, foram expostas as seguintes justificativas (fl. 05):

“(...) esta contratação só pode ser efetuada junto ao Edifício Central II, uma vez que é o Condomínio onde funciona nossa Gerência Regional do DF.

II – Conclusão

6 – Desta forma, considerando o exposto acima, propomos a contratação por inexigibilidade com base no Inciso I, do Art. 25 da Lei 8.666/93.”

6. Consoante as lições de Lucas Rocha Furtado¹, a inexigibilidade resta caracterizada quando:

“A licitação não pode ser realizada quando não houver competitividade em relação ao objeto a ser licitado. A principal característica da inexigibilidade de licitação é, portanto, a inviabilidade de competição, conforme dispõe o art. 25 da Lei de Licitações.”

7. Visto isso, pode-se concluir que a inexigibilidade de licitação pressupõe a necessidade de uma contratação por parte da Administração Pública, em que não seria viável a competição entre os interessados.

8. No que tange ao instrumento escolhido, pode-se conceituar contrato como um *“negócio jurídico por meio do qual as partes declarantes, limitadas pelos princípios da função social e da boa-fé objetiva, autodisciplinam os efeitos patrimoniais que pretendem atingir a autonomia as suas próprias vontades.”*²

9. Feitas tais considerações, percebe-se que a questão circunscreve-se ao pagamento da taxa de condomínio de imóvel, cujo proprietário é a própria União, de tal sorte que não parece adequada a celebração de contrato para mero adimplemento da aludida obrigação.

10. Quanto ao tema, Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho³ lecionam da seguinte forma:

“De fato, existem, obrigações em sentido estrito, que decorrem de um direito real sobre determinada coisa, aderindo a essa e, por isso, acompanhando-a nas modificações do seu titular. São as chamadas obrigações in rem, ob rem ou propter rem, também conhecidas como obrigações reais ou mistas.

Ao contrário das obrigações em geral, que se referem ao indivíduo que as contraiu, as obrigações propter rem se transmitem automaticamente para o novo titular da coisa a que se relacionam.

É o caso, por exemplo, da obrigação do condômino de contribuir para a conservação da coisa comum (art. 1315 do CC-02 e art. 624 do CC-16) ...”.

11. Nessa esteira, também compreendendo o pagamento de taxa de condomínio como obrigação real, está o julgado a seguir⁴:

“PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO EDÍLIO. AÇÃO DE COBRANÇA. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO NÃO CARACTERIZADA. LEGITIMIDADE

¹ Curso de licitações e contratos administrativos. Belo Horizonte: Fórum, 2007, p. 92

² Novo curso de direito civil, volume IV: obrigações/Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho. – 5. ed. – São Paulo: Saraiva, 2009, p. 11.

³ Novo curso de direito civil, volume II: obrigações/Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho. – 10. ed. – São Paulo: Saraiva, 2009, p. 08.

⁴ TRF1 – Apelação Cível. AC 2000.34.00.034700-1/DF, Rel. Desembargador Federal João Batista Moreira, Quinta Turma,e-DJF1 p.451 de 19/12/2008

PASSIVA DA UNIÃO. NÃO-PAGAMENTO PELO OCUPANTE. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

1. (...)

2. (...)

3. A taxa de condomínio possui natureza de obrigação propter rem, ou seja, o proprietário do bem responde pela dívida em razão do domínio.

4. *Nas ações de cobrança, conforme já decidiu esta Turma, "as taxas e contribuições devidas ao condomínio constituem obrigações 'propter rem', ou seja, estão aderidas à coisa, constituindo responsabilidade do proprietário sua quitação, seja ele quem for, ainda que o bem não esteja sob sua posse direta, assegurando-se a possibilidade de regresso contra quem tenha assumido a responsabilidade pela quitação dos débitos, hipótese que não é oponível ao condômino credor" (AC 1997.38.00.060397-8/MG. Relatora: Desembargadora Federal Selene Maria de Almeida. DJ de 4.10.2004, p. 46).*

5. *O proprietário responde pelo pagamento das despesas condominiais, independentemente da cessão do uso do imóvel a terceiros.*

6. *A Lei 8.025/90 e o Decreto nº 980/93, ao atribuírem ao permissionário o dever de pagar a quota condominial, não eximem a União da obrigação de arcar com o pagamento desses valores perante o condomínio. Precedentes.*

7. *Apelação a que se nega provimento." (grifos acrescentados)*

12. Ora, tratando-se de obrigação *propter rem* e com previsão legal⁵, não há que se falar em despesa de natureza contratual, o que exclui a exigência constitucional de prévia licitação, porquanto não se verifica a subsunção da hipótese aos termos do artigo 1º, da Lei 8.666/93, o qual estabelece normas gerais sobre licitações e contratos administrativos pertinentes a obras, serviços, compras, alienações e locações, realizadas pela Administração Pública.

13. Assim, observa-se que o pagamento da taxa de condomínio independe da vontade da Administração, posto que esta é impelida a cumprir a obrigação, pelo simples fato de ser proprietária de bem imóvel em condomínio edilício⁶.

14. Ademais, por não se vislumbrar espaço para manifestação de vontade da Administração Pública, não há que se falar em contratação e, por conseguinte, em inexigibilidade de licitação, de maneira que se tornam inaplicáveis as disposições da Lei nº 8.666/93.

15. Outrossim, parece inadequada a idéia de se firmar contrato com o Condomínio do Edifício Central II, tendo em vista que a União, como condômina e

⁵ Código Civil

"Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita."

⁶ *"Conceitualmente, o condomínio edilício caracteriza-se pela coexistência de áreas de propriedade particular (unidades autônomas), e áreas comuns, titularizadas por mais de um co-proprietário, segundo uma convenção previamente estabelecida. (...) cada condômino participa das despesas do condomínio, na proporção de suas respectivas frações."* (GAGLIANO, Pablo Stolze. O Condomínio Edilício no Novo Código Civil. Disponível na Internet: <http://www.mundojuridico.adv.br.>)

proprietária de parcela do imóvel, também integra o mencionado condomínio, de modo que acatando a proposição da Administração, ela estaria contratando a si mesma.

16. Desta feita, entende-se que o procedimento para pagamentos de despesas desse jaez deve ser feito por autorização, devidamente fundamentada, da autoridade competente.

17. Além disso, o processo deve ser instruído com documentos que comprovem o encargo e o valor a ser pago, ou seja, faz-se necessária a juntada da cópia da convenção de condomínio, das atas que fixam as contribuições de cada unidade, bem como o boleto de cobrança da taxa de condomínio.

18. Por fim, a autoridade competente deve dar publicidade, por meio da imprensa oficial, do ato de autorização do pagamento da despesa com a taxa de condomínio.

III – CONCLUSÃO

19. Portanto, restrita aos aspectos jurídicos e formais, esta Consultoria opina pela inviabilidade da contratação por inexigibilidade de licitação, devendo o pagamento ser feito por autorização da autoridade competente nos moldes acima delineados.

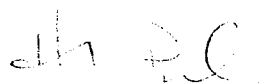
20. Por oportuno, cumpre realçar, ainda, que, caso a área técnica competente discorde das orientações ou posicionamentos emanados deste pronunciamento, deverá carrear aos autos as justificativas necessárias, sem a necessidade de retorno do feito a esta Consultoria Jurídica, consoante entendimento do Tribunal de Contas da União⁷, abaixo anotado:

“Ementa: determinação à SFA/RS para que apresente as razões para o caso de discordância, nos termos do inc. VII, art. 50 da Lei nº. 9.784/1999, de orientação do órgão de assessoramento jurídico à unidade.”

21. São essas as considerações que, caso acolhidas, sugere-se sejam remetidas à Superintendência Regional do Trabalho e Emprego no Distrito Federal – SRTE/DF, para ciência e adoção das providências julgadas pertinentes.

É o Parecer que submetemos à consideração superior.

Brasília, 08 de fevereiro de 2011

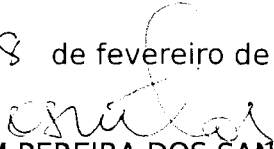


HUGO MENEZES PEIXOTO
Coordenador de Licitações e Contratos
Advogado da União

⁷ “e”, item 1.5, TC-022.942/2007-3, Acórdão nº. 4.127/2008-1ª Câmara, DOU de 18.11.2008, S. 1, p. 73.

De acordo. À consideração do Senhor Consultor Jurídico.

Brasília, 8 de fevereiro de 2011


JOAQUIM PEREIRA DOS SANTOS
Advogado da União/CONJUR/MTE
Coordenador-Geral de Análise de Licitações e Contratos – Substituto.

DESPACHO/CONJUR/MTE/Nº 117 /2011

Aprovo o PARECER/CONJUR/MTE/Nº 060 /2011. Encaminhe-se à Superintendência Regional do Trabalho e Emprego no Distrito Federal - SRTE/DF.

Brasília, 10 de fevereiro de 2011.


JERÔNIMO JESUS DOS SANTOS
Consultor Jurídico



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	PARECER JURÍDICO
Data/Hora de Criação:	29/04/2022 15:57:10
Páginas do Documento:	5
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	6
Hash MD5:	ddf30e653b5b452879bcfe1b590d522d
Verificação de Autenticidade:	https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura

Este documento foi assinado e conferido eletronicamente com fundamento no artigo 6º, do Decreto nº 8.539 de 08/10/2015 da Presidência da República pelos assinantes abaixo:

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Suboficial MAX HANDREY DE SOUSA ROSA no dia 02/05/2022 às 12:46:12 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Suboficial ANSELSON DA COSTA PESSOA no dia 03/05/2022 às 07:44:20 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 1º Ten ALEXANDRE SOPAS ROCHA no dia 03/05/2022 às 08:19:25 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 1º Ten FABIANA LEITE SANTANA PIRES no dia 03/05/2022 às 08:51:33 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Ten Cel CIDNEY PAIVA RIBEIRO no dia 05/05/2022 às 12:49:18 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cel FERNANDO BENITEZ LEAL no dia 09/05/2022 às 14:20:41 no horário oficial de Brasília.

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO