



**CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*Procuradoria*

**Processo nº 57/2018-1**

**Assunto: Chamada pública para locação de imóvel**

**PARECER**

Os presentes autos retornaram à Procuradoria para análise, tão somente, dos documentos apresentados pela pessoa, física ou jurídica, no Chamamento Público para locação de um imóvel destinado a acomodar os setores da Presidência, Secretaria Contábil/Financeira, Secretaria de RH, Controladoria, Setor de Licitação/Compras, Procuradoria, Secretaria Administrativa, Secretaria de TI e 19 (dezenove) gabinetes parlamentares da Câmara Municipal de Cariacica, pelo período de 60 (sessenta) meses.

A proposta com o melhor valor ofertado foi do participante Jader Faria Sanglard, constante de fls. 60/139 dos autos, contendo 80 (oitenta) páginas, com os seguintes documentos:

- a) Proposta Comercial – fl. 60;
- b) Procuração na qual a Sr<sup>a</sup>. Arlene de Faria Sanglard, proprietária das unidades/salas 101, 102, 103, 104, 301, 302, 303 e 304 do edifício comercial e residencial “Quatro Irmãos”, situada na Rua Dom Luiz Scortegagna (lote n. 06, da quadra n. 06), Campo Grande, Cariacica/ES, outorga poderes ao Sr. Jader Faria Sanglard para locação das unidades acima descritas – fl. 61;
- c) Cópia simples, mas conferida com o original pela pregoeira da Chamada Pública, Sr<sup>a</sup>. Mara Jane Langa, da Escritura Pública de Compra e Venda realizada entre o Sr. Jader Faria Sanglard e esposa com a Sr<sup>a</sup>. Arlene de Faria Sanglard, referente às unidades/salas 101, 102, 103, 104, 301, 302, 303 e 304 do edifício comercial e residencial “Quatro Irmãos”, situado na Rua Dom Luiz Scortegagna (lote n. 06, da quadra n. 06), Campo Grande, Cariacica/ES – fls. 62/66;
- d) Cópia simples, mas conferida com o original pela pregoeira da Chamada Pública, Sr<sup>a</sup>. Mara Jane Langa, do Ofício encaminhado pelo Sr. Jader Faria Sanglard ao Cartório do Registro de Imóveis de Cariacica – Cartório do 1º Ofício, acerca da “Instituição de Condomínio” a ser construído, denominado “Quatro Irmãos”, situado na Rua Dom Luiz Scortegagna (lote n. 06, da quadra n. 06), Campo Grande, Cariacica/ES – fls. 67/70;





**CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*Procuradoria*

**Processo nº 57/2018-1**

**Assunto: Chamada pública para locação de imóvel**

- e) Cópia simples, mas conferida com o original pela pregoeira da Chamada Pública, Sr<sup>a</sup>. Mara Jane Langa, da Escritura Pública de Compra e Venda realizada entre o Sr. Valtair Estevão Lopes com o Sr. Jader Faria Sanglard, referente ao terreno do lote 06, da quadra 06, da planta 03, situado na Rua Dom Luiz Scortegagna Campo Grande, Cariacica/ES, com área de 196,21 (cento e noventa e seis metros e vinte e um centímetros quadrados), mais uma casa residencial de seis cômodos – fls. 71/73;
- f) Requerimento de certidão junto ao Cartório do Primeiro Ofício de Cariacica e recibo de pagamento de custas e emolumentos – fls. 74/75;
- g) Certidão de ônus reais do imóvel situado na Rua Dom Luiz Scortegagna (lote n. 06, da quadra n. 06), Campo Grande, Cariacica/ES – fls. 76/78;
- h) 24 (vinte e quatro) certidões negativas de débitos emitidas pela Prefeitura de Cariacica – fls. 79/102;
- i) Cópia autenticada da Carteira de Identidade do Sr. Jader Faria Sanglard – fl. 103;
- j) 19 (dezenove) contas quitadas de energia elétrica – fls. 104/123;
- k) Declaração de nada consta da Companhia Espírito Santense de Saneamento CESAN – fl. 124;
- l) Certidão negativa de débito relativa aos tributos federais e da dívida ativa da União – fl. 125;
- m) Certidão de regularidade do FGTS – fl. 126;
- n) Certidão negativa de débito com a Fazenda Pública Municipal – fl. 127;
- o) Certidão negativa de débito com a Fazenda Pública Estadual – fl. 128;
- p) Certidão negativa de débito com a Fazenda Pública Municipal vencida – fl. 129;
- q) Certidão negativa de débitos trabalhistas – fl. 130;
- r) Contrato de locação de 25 (vinte e cinco) vagas de garagem – fls. 131/133; e
- s) Fotos identificando o edifício onde foram locadas as vagas de garagens e do edifício onde situam-se as salas comerciais.

O edital da Chamada Pública nº 001/2018 – Locação de imóvel pessoa física e/ou jurídica, prevê a apresentação dos seguintes documentos:

- 1) Cópia autenticada do título de propriedade do imóvel;



**CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*Procuradoria*

**Processo nº 57/2018-1**

**Assunto: Chamada pública para locação de imóvel**

- 2) Cópia autenticada da escritura de compra e venda do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
- 3) Certidão negativa de ônus reais;
- 4) Certidão de quitação do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU/taxa imobiliária;
- 5) Cópia da carteira de Identidade e do Cadastro de Pessoa Física – CPF do participante, ou Contrato Social, no caso de pessoa jurídica;
- 6) Demonstração de quitação das últimas contas de energia elétrica ou água e esgoto e taxa condominial, se for o caso;
- 7) Cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso;
- 8) Certidão negativa de débito perante o INSS;
- 9) Certificado de regularidade do FGTS;
- 10) Certidão negativa de débito da Fazenda Municipal;
- 11) Certidão negativa de débito da Fazenda Estadual;
- 12) Certidão negativa de débito da Fazenda Federal;
- 13) Certidão negativa de débitos trabalhistas; e
- 14) Declaração constante do anexo I, no caso de pessoa jurídica.

Dito isto, **passo a analisar se todos os documentos exigidos pelo edital foram apresentados pelo participante Jader Faria Sanglard:**

No tocante aos itens 1 a 3 acima elencados (1 - cópias autenticadas do título de propriedade do imóvel e 2 - da escritura pública de compra e venda do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, e 3 - certidão negativa de ônus reais), antes de adentrar na análise destes, entendo importante ressaltar que a certidão de ônus supre os demais documentos, quais sejam, o título de propriedade e a escritura pública de compra e venda do imóvel com registro no CRI. Isto porque o registro em matrícula imobiliária feita no Cartório de Registro de Imóveis tem fé pública e é precedido de severos critérios e requisitos, sendo suficiente para comprovar a propriedade do bem imóvel.

Todavia, os documentos apresentados pelo Sr. Jader F. Sanglard e descritos nas





**CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
Procuradoria

**Processo nº 57/2018-1**

**Assunto: Chamada pública para locação de imóvel**

letras 'c' a 'g' (escrituras públicas de compra e venda entre Valtair Estevão Lopes e Jader Faria Sanglard, e deste com Arlene de Faria Sanglard, a "Instituição de Condomínio" encaminhada para o CRI – Cartório do 1º Ofício e a certidão de ônus reais do imóvel) não demonstram a propriedade das 25 (vinte e cinco) salas comerciais exigidas no edital.

Aliás, o documento descrito no item 'd' (ofício encaminhado pelo Sr. Jader Faria Sanglard ao Cartório do Registro de Imóveis de Cariacica – Cartório do 1º Ofício, acerca da "Instituição de Condomínio" a ser construído, denominado "Quatro Irmãos"), informa que as características do imóvel serão: *"um prédio contendo no térreo 04 (quatro) lojas, pavimentos com 04 (quatro) salas por andar e 01 (um) terraço"*<sup>1</sup>, sendo especificado que o edifício conterá no pavimento térreo 4 (quatro) lojas, no primeiro pavimento quatro salas (101 a 104), no segundo pavimento quatro salas (201 a 204), no terceiro pavimento quatro salas (301 a 304) e no quarto pavimento quatro salas (401 a 404), o que totaliza 20 (vinte) salas/lojas. E nos mesmos termos é a averbação constante da certidão de ônus (AV-5), no qual o quadro demonstrativo das frações ideais só consta o aludido quantitativo de salas/lojas.

Quanto ao documento apresentado e descrito no item 'g' (certidão de ônus reais do imóvel), insta ressaltar que demonstra a cronologia sucessória do bem, inclusive com i) o registro de compra e venda do Sr. Valtair Estevão Lopes e o Sr. Jader Faria Sanglard; ii) a averbação da fração ideal de um prédio a ser construído no imóvel, com quadro demonstrativo contendo quatro lojas no térreo, quatro pavimentos com quatro salas cada uma e um terraço; iii) o registro de instituição de condomínio; iv) a averbação da construção, tão somente, das lojas do térreo, contendo a metragem de cada uma. Todavia, não consta na certidão de ônus a averbação da construção dos outros quatro pavimentos anteriormente previstos e, muito menos, das salas 501 a 504 das quais foram apresentadas certidões negativas de débito municipal.

Acerca do documento apresentado e descrito no item 'e' (compra e venda pelo Jader), apesar de não constar o registro no CRG, pelo entendimento anterior esposado e considerando

<sup>1</sup> Informação extraída do documento acostado às fls. 67/70 dos autos, especificamente à fl. 68, intitulado Instituição de Condomínio.





**CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*Procuradoria*

**Processo nº 57/2018-1**

**Assunto: Chamada pública para locação de imóvel**

que consta a efetiva averbação no Cartório competente, o documento preenche os requisitos do edital.

Em relação à documentação prevista no item 4 (certidão de quitação de IPTU), foram apresentadas e estão descritas no item 'h' (certidões negativas de débitos emitidas pela Prefeitura de Cariacica). Contudo, somente constam 24 (vinte e quatro) certidões negativas, concernentes as lojas 1 a 4 e as salas comerciais números 101 a 104, 201 a 204, 301 a 304, 401 a 404 e 501 a 504. Ou seja, uma a menos do exigido no edital.

Quanto ao fato das salas 201 e 204 terem certidões positivas com efeitos negativos, o que interessa são os efeitos da certidão - que são negativos, tendo total validade e estando em consonância com o exigido pelo edital.

Ressalta-se que todas as certidões tiveram resultado positivo de autenticidade, verificação realizada através do sítio da Prefeitura de Cariacica.

No tocante ao item 5 (cópia da carteira de Identidade e do CPF), foi apresentado o documento descrito no item 'j', Carteira de Identidade do Sr. Jader Faria Sanglard, na qual contém a numeração do aludido documento e a numeração do CPF.

Já o item 6 (quitação das últimas contas de energia elétrica) o Sr. Jader apresentou os documentos descritos no item 'j' (contas de energia quitadas), mas somente foram apresentadas 19 (dezenove) contas, entre os meses de novembro/2017 a janeiro/2018, especificamente das lojas 1 a 3 e das salas comerciais 101 a 104, 201 a 204, 301 a 304 e 401 a 404. Porém, não foi comprovada a quitação da conta de energia da loja 4 e das salas 501 a 504. Já o documento apresentado e descrito no item 'k' (declaração de nada consta da CESAN), comprova que o ofertante encontra-se quite com os débitos referente a água e esgoto.

Os itens 8 e 12 foram apresentados e descritos no item 'l' (Certidão negativa de débito relativos aos tributos federais e da dívida ativa da União), pois esta certidão engloba a certidão negativa de débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social – INSS.



**CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*Procuradoria*

**Processo nº 57/2018-1**

**Assunto: Chamada pública para locação de imóvel**

O documento descrito no item 'p' (certidão negativa de débito com a Fazenda Pública Municipal de fl.129) está em duplicidade com o documento de fl. 127 e encontra-se vencida. Contudo, o documento constante do no item 'n' está válida e atende aos requisitos previstos no edital.

Os demais itens, quais sejam, 9 (certificado de regularidade do FGTS), 11 (certidão negativa de débito da Fazenda Estadual) e 13 (certidão negativa de débito trabalhistas), foram cumpridos, eis que devidamente apresentados e descritos nos itens 'm', 'o' e 'q'.

Todas as certidões descritas nos itens 'l' a 'q' tiveram resultado positivo da análise de autenticidade, cuja verificação foi realizada através dos sítios de cada Órgão/Ente emissor.

Por fim, os itens 7 (cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária) e 14 (declaração constante do anexo I, no caso de pessoa jurídica) não se aplicam a este ofertante.

Desta feita, considerando que o ofertante não comprovou a propriedade de 25 (vinte e cinco) salas comerciais, mas somente 20 (vinte); que não apresentou o comprovante de quitação do IPTU de todas as salas, conforme exigido no edital; e que não apresentou documentação comprovando a quitação das contas de energia elétrica da totalidade das salas, mas somente de 19 (dezenove) delas, não há outra alternativa senão INABILITAR a proposta do Sr. Jader Faria Sanglar, por descumprimento ao item 3.2. do Edital Chamada Pública 001/2018 – Locação de Imóvel Pessoa Física e/ou Jurídica, uma vez que não apresentou toda a documentação exigida no edital.

É a nossa convicção, salvo melhor juízo.

Cariacica/ES, 25 de janeiro de 2018.

  
**GUSTAVO FONTANA ULIANA**

**Procurador em exercício da Câmara Municipal de Cariacica**