



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Promotora de Justiça das Fundações e do Terceiro Setor

OFÍCIO Nº 528/2014- PROMOT.FUND

Curitiba, 07 de novembro de 2014.

PA N.º MPPR-0046.14.003929-1

Senhor Presidente:

Honra-me cumprimentar Vossa Senhoria, a fim de encaminhar cópia de manifestação ministerial de fls. 123/127, exarada nos autos de Procedimento Administrativo nº 0046.14.003929-1 para ciência.

Ao ensejo, apresento protestos de alta estima e consideração distintos.

KARINA ANASTACIO FARIA DE MOURA CORDEIRO
Promotora de Justiça

A Sua Senhoria
ENIO RODRIGUES DA ROSA
Instituto Paranaense de Cegos
Av. Visconde de Guarapuava, nº 4186 - Batel
Curitiba – Paraná
CEP 80.250-220

Avenida Marechal Deodoro, n.º 1028 – 4.º andar - CEP 80.060-010 - Fone(041)3250-4838 - Curitiba – Paraná
e.mail pjfundacoes@mp.pr.gov.br





MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PJ das Fundações e
do Terceiro Setor
Fls. nº 123

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DAS FUNDAÇÕES E DO TERCEIRO SETOR

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO N° MPPR-0046.14.003929-1

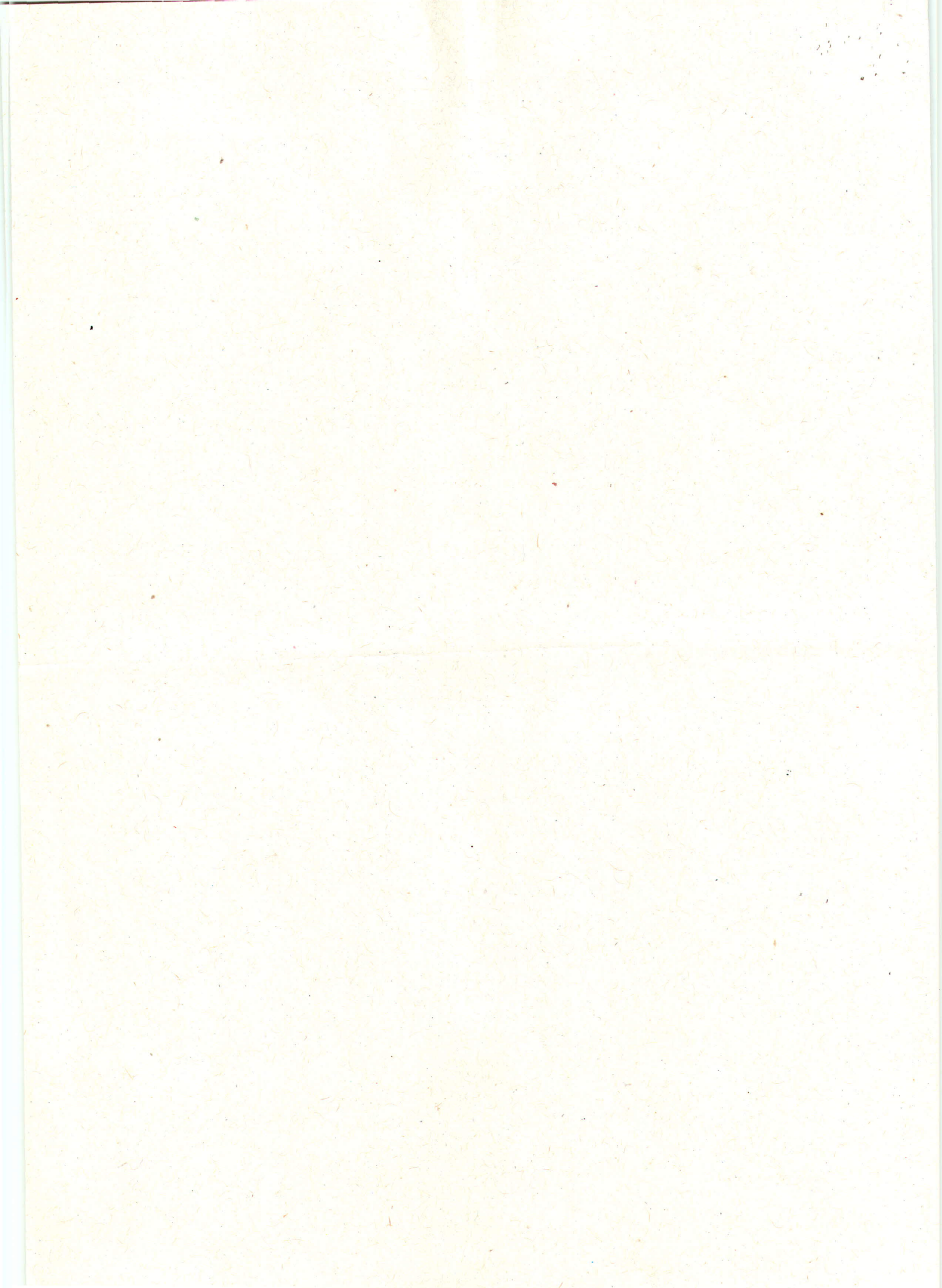
ASSUNTO: IRREGULARIDADES

INTERESSADO: INSTITUTO PARANAENSE DE CEGOS

Trata-se de procedimento administrativo de apuração de irregularidades instaurado em 25 de abril de 2014, a partir de consulta formulada pelo Instituto Paranaense dos Cegos quanto à viabilidade técnica, financeira e jurídica de celebração de contrato de locação de específico imóvel da entidade.

Minuta do contrato de locação às fls. 05/13. Cópia parecer Procuradoria Geral do Estado às fls. 14/28. Relatório de Auditoria às fls. 31/35 e documentos às fls. 36/48. Manifestação do instituto às fls. 55/56 e os seguintes documentos: avaliações do imóvel às fls. 57/61, matrícula do imóvel 62/63, certidão negativa municipal à fl. 64 e minuta do contrato de locação às fls. 66/74. Relatório de auditoria às fls. 79/81. Resposta ao ofício expedido ao Instituto às fls. 88/109. Cópia do parecer da Procuradoria Geral do Estado às fls. 119/120.

É o relatório.





MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

... das Fundações e
do Terceiro Setor
Fls. nº 124

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DAS FUNDAÇÕES E DO TERCEIRO SETOR

O compulsar dos autos demonstra que o INSTITUTO PARANAENSE DOS CEGOS, atualmente sob intervenção judicial, pretende locar imóvel de sua propriedade, situado no Campo Comprido, nesta Capital.

O imóvel referido corresponde a 74,57% de terreno recebido à título de doação realizada pelo Estado do Paraná em favor da entidade, conforme disposto na Lei Estadual nº 17.871/2013 acostada à fl. 04.

Em análise da minuta de termo de contrato apresentada às fls. 66/74, verifica-se que a locação tem fins comerciais, pelo prazo máximo de 27 anos visando a realização de construção de edificação pelo locatário, em valor não inferior a 15 milhões de reais, cuja área construída pertencerá a entidade.

Consta, ainda que, o locatário deverá pagar aluguel no valor mensal de R\$ 15 mil reais no primeiro ano de locação e posteriormente aumentando a quantia para R\$ 20 mil no segundo ano e por último no valor de 30 mil reais, bem como arcar com impostos e demais gastos referentes ao imóvel.

O supramencionado contrato ainda prevê cláusulas sobre acessões, benfeitorias e pertenças, sublocação do imóvel e transferência ou cessão do contrato, indenização e seguro, desapropriação, multa por infração contratual, rescisão e resolução do contrato, garantia, notificações, tolerância, cláusulas sociais e foro.

O contrato de locação é definido por VENOSA¹ como:

“contrato pelo qual um sujeito se compromete, mediante remuneração, a facultar a outro, por certo tempo, o uso e gozo de uma coisa (locação de coisas); a prestação de um serviço (locação de serviços); ou a executar uma obra (empreitada).”

“são cláusulas que normalmente integram o contrato as do prazo de duração do contrato, do prazo da denúncia e do valor do aluguel. É importante também, para essa modalidade contratual,

¹ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos em espécie. 8ª ed. São Paulo: Atlas, 2008, p. 118.

124



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DAS FUNDAÇÕES E DO TERCEIRO SETOR

Fic. nº 125

que estejam presentes, mormente na locação imobiliária, a cláusula penal e a cláusula de garantia."

No caso em tela, verifica-se que a minuta de contrato apresentada define todas as cláusulas obrigatórias, bem como as formas de rescisão e resolução do contrato nas hipóteses de não pagamento e não cumprimento das demais cláusulas acordadas.

Não obstante tratar-se de contrato de locação de terreno, visando à construção de edificação, aplica-se ao referido contrato as normas previstas na Lei nº 8.245/91 - Lei de Locações.

Neste sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

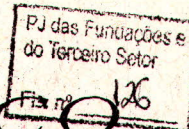
LOCAÇÃO. CONTRATO. OBJETO. TERRENO URBANO DESTINADO À EXPLORAÇÃO DE SERVIÇO DE ESTACIONAMENTO. OBJETO SOCIAL DA LOCATÁRIA. LOCAÇÃO COMERCIAL CARACTERIZADA. LEI 8.245/91. APLICABILIDADE. EXPRESSA DISPOSIÇÃO CONTRATUAL. 1. A locação de terreno urbano para a exploração de serviço de estacionamento não afasta a incidência do regramento da Lei de Locações - Lei n.º 8.245/91 -, pois tal atividade não se subsume à exceção contida no art. 1.º, parágrafo único, alínea a, item 2, da referida lei. Precedente. 2. Constatando-se, da sua simples leitura, que o contrato firmado entre as Partes expressamente prevê que será regido pelas disposições da Lei n.º 8.245/91 - Lei de Locações -, bem como que seu objeto constitui-se na locação de área urbana de estacionamento para que a empresa Ré explore a atividade empresarial objeto de seu contrato social; é de se reconhecer a incidência da Lei n.º 8.245/91. 3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. (REsp 1046717/RJ, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 19/03/2009, DJe 27/04/2009) (grifo nosso)

Na hipótese do referido contrato aplica-se especificamente a norma disposta no artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, a qual dispõe sobre a locação de imóveis não residenciais.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná



PROMOTORIA DE JUSTIÇA DAS FUNDAÇÕES E DO TERCEIRO SETOR

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

Considerando que a minuta de contrato prevê de forma clara as condições para a locação e a realização de edificação no terreno da entidade, verifica-se a **viabilidade jurídica** da minuta de contrato apresentado. Some-se a tal, o parecer da Procuradoria Geral do Estado que expressamente concordou com o pleito de locação.

Considerando a existência de cláusula de inalienabilidade do imóvel, bem como a previsão de utilização voltada exclusivamente para as atividades da associação, conforme disposto na Lei 17.871/2013, **deverá a associação aplicar integralmente as verbas recebidas em decorrência da locação nas atividades fins do instituto**, sob pena de reversão do patrimônio ao Estado do Paraná.

Quanto à **viabilidade financeira** da minuta apresentada, tem-se que a associação atendeu às recomendações apontadas no Relatório de Auditoria de fls. 31/35.

Conforme apontado pelo Setor de Auditoria às fls. 79/81, o supramencionado contrato prevê valores de locação, reajustes dos valores, bem como benefícios em favor do instituto como bonificações e a utilização do espaço sem ônus.

Não obstante haja significativa diferença entre o valor de mercado do imóvel, conforme laudo de avaliação de fls. 57/61 e o valor disposto no contrato, verifica-se que tal diferença será compensada pela incorporação das edificações a serem construídas pelos locatários, conforme enfatizado pelo Setor de Auditoria à fl. 80.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

do Terceiro Setor
Fls. nº 127

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DAS FUNDAÇÕES E DO TERCEIRO SETOR

Ante o exposto, considerando a viabilidade técnica, financeira e jurídica da minuta de contrato de locação, o Ministério Público aprova a minuta de contrato apresentada às fls. 66/74 nos termos do parecer supra.

Comuniquem-se as partes interessadas.

Após, arquivem-se os presentes autos com as cautelas de estilo e anote-se baixa junto ao PROMP.

Curitiba, 06 de novembro de 2014.

KARINA ANASTACIO FARIA DE MOURA CORDEIRO

Promotora de justiça

