

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 014/2022 – BELÉMTUR

DESTINO: ASSESSORIA JURÍDICA – AJUR/BELÉMTUR

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA SEDIAR AS
INSTALAÇÕES DA COORDENADORIA MUNICIPAL DE TURISMO –
BELÉMTUR.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO.
LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL.
LICITAÇÃO DISPENSÁVEL. POSSIBILIDADE.
ART. 24, X DA LEI Nº 8666/93 E ALTERAÇÕES.

JUSTIFICATIVA

A Diretoria Administrativa e Financeira – DAFIN/BELÉMTUR, vem manifestar-se acerca do presente procedimento de Dispensa de Licitação para locar o imóvel situado na Av. Presidente Vargas, nº 158, bairro Campina, CEP nº 66066-036, Belém-PA, de propriedade da Associação Comercial do Pará – ACP, o qual já é destinado à instalação e funcionamento da Coordenadoria Municipal de Turismo, e de acordo com a legislação vigente, vimos nos manifestar sobre a contratação direta, bem como sobre todos os procedimentos adotados até o presente ato, conforme justificativas a seguir elencadas.

I – RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Locação de imóvel não residencial para sediar as instalações da Coordenadoria Municipal de Turismo – BELÉMTUR, conforme razões aduzidas no Memorando nº 018/2022 – DAFIN/BELÉMTUR, (fl. 02), e demais documentos acostados.

Fora realizada pesquisa de imóvel, através desta Diretoria Administrativa e Financeira – DAFIN/BELÉMTUR, onde localizou-se os seguintes imóveis:

1. **IMÓVEL I** – Edifício Antônio Martins Júnior, 220 m² privativo, sito à Av. Presidente Vargas, nº 158, Campina, Belém-PA (atual sede BELÉMTUR), no valor de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais);
2. **IMÓVEL II** – Prédio comercial, 255 m², localizado na Rua Gaspar Viana, nº 364, bairro Campina, Belém-PA, no valor de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais);
3. **IMÓVEL III** – Prédio comercial, 600 m², localizado na Tv. Humaitá, nº 1.733, Belém-PA, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

A Secretaria Municipal de Urbanismo – SEURB, manifestou-se através de vistoria técnica *in loco*, que o imóvel I, adequa-se perfeitamente as finalidades precípuas da administração pública.

O Núcleo de Planejamento – NUSP/BELÉMTUR, apresentou a Dotação Orçamentária para custear a despesa.

A Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM, realizou visita *in loco* para avaliação do imóvel I.

Finalmente, os autos retornaram a esta DAFIN/BELÉMTUR, para justificativa acerca da possibilidade de contratação por Dispensa, a fim de subsidiar os demais setores de análise, bem como a decisão final do Sr. Coordenador.

Dessa forma, sob a égide da legislação aplicável, passamos a analisar a viabilidade da contratação no âmbito administrativo, bem como todos os procedimentos até aqui adotados.

É O RELATÓRIO.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Preliminarmente, cumpre ressaltar que, em que pese a nova Lei de Licitações e Contratos nº 14.133/2021 ter sido publicada, a presente justificativa ainda utiliza como embasamento legal a Lei nº 8.666/93, uma vez que a legislação permite até dezembro/2022.

Constitui-se princípio para a administração pública a precedência de processo licitatório que vislumbre a realização de contratos com particulares, conforme dispõe a Constituição Federal de 1988. *In verbis*:

“Art. 37, XXI – ressalvados os casos específicos na legislação, as obras, serviços, compras, alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure a igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

A Lei nº 8.666/93 vem ratificar o preceito constitucional, regulamentando-o, porém, traz também as exceções, que legitimam a contratação direta com terceiros. Mais precisamente, a locação de imóvel residencial encontra-se como categoria de serviço, previsto no art. 6º, II, o qual considera como toda atividade destinada a obter determinada utilidade de interesse para a administração pública.

Em relação ao objeto pretendido por esta BELÉMTUR, deve-se ponderar que solicitamos informação da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, se há imóveis que são de patrimônio da Prefeitura de Belém, com características corpóreas e espaço adequado para sediar esta Coordenadoria, no entanto, apesar de diversas diligências junto ao órgão, não obtivemos resposta.

Em sequência, observa-se que o imóvel proposto adequa-se precisamente ao fim específico, atendendo as necessidades precípuas da administração, evidenciando o fato de já ser a sede desta BELÉMTUR, o que demonstra o compromisso em garantir a economicidade, bem como, o interesse público nos procedimentos até aqui adotados.

Ainda assim, faz-se necessário destacar o preenchimento dos requisitos previstos no Art. 24, inciso X da lei nº 8.666/93, na presente contratação. São eles:

1. Destina-se ao atendimento das finalidades precípuas da administração;
2. A necessidade de instalação e localização condicionam a sua escolha;
3. O preço proposto condiz com o valor de mercado;
4. Apresenta laudo de avaliação prévia.

Dessa forma, o texto legal é plenamente respeitado, devendo ser registrado que a documentação pertinente ao imóvel e justificativa da manutenção da relação de consumo, também fundamentam a efetiva locação.

III – CARACTERÍSTICAS DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL E RAZÃO DA ESCOLHA

A contratação pretendida, de acordo com as citações acima, pode ser realizada sob a égide da dispensa, posto que o imóvel a ser locado satisfaz as condicionantes da lei, tais como:

a) o imóvel a ser locado possui metragem compatível e suficiente, contendo características e divisões internas que possibilite o fluxo de pessoas e o adequado funcionamento de toda a estrutura da BELÉMTUR. E ainda, o imóvel oferece segurança, instalações elétricas e hidráulicas em bom estado, entre outros;

b) a sua localização centralizada e de fácil acesso permite a fluidez das atividades administrativas, bem como o recebimento de usuários, turistas e também permite a interação com os demais órgãos e entidades do Poder Executivo Municipal;

c) Conforme Parecer Jurídico nº 005/2022 (fl.19), a manutenção da relação de consumo existente entre a BELÉMTUR e a ACP, para que esta BELÉMTUR permaneça no mesmo prédio do contrato anterior, proporciona economicidade e garante o interesse público da administração, uma vez que trata-se do caminho menos oneroso, visto que o órgão já se encontra em pleno funcionamento no imóvel em questão, restando apenas garantir que os procedimentos para tanto, sejam realizados dentro da legalidade.

d) o valor mensal da locação será de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais), sendo compatível com os valores de mercado;

Tendo em vista também que a BELÉMTUR não possui imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizados, justifica-se a escolha do imóvel.

V - CONCLUSÃO

Após confrontar o objeto pretendido com o texto legal, esta DAFIN/BELÉMTUR, recomenda que seja deflagrado o processo de Licitação Dispensável por estarem presentes os requisitos do Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, devendo ser ratificado pelo Secretário, através de Termo, e logo após publique-se nos meios oficiais no prazo de 05 (cinco) dias como condição de eficácia dos atos, nos termos do art. 26 do citado Diploma legal.

Submetemos a presente justificativa a Assessoria Jurídica, bem como as documentações do locador, para manifestação jurídica acerca do pleito, nos termos acima sugeridos.

Ressaltamos que, ao final da demanda, optar pela locação ou não, é decisão discricionária do Sr. Coordenador, diante da criteriosa análise do Núcleo de Assessoria Jurídica e Controle Interno de toda a documentação acostada para fins de instrução processual.

É A JUSTIFICATIVA.

Belém-PA, 26 de janeiro de 2022.



Karolynne Caldas Ramos
Diretora Administrativa e Financeira - DAFIN/BELÉMTUR