



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, nº 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@yahoo.com.br

PARECER N.º 077-A/2021 – PGM, 24 de junho de 2021.
ORIGEM: SETOR DE LICITAÇÃO – SEMTRAS.
ASSUNTO: ANÁLISE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO OBJETIVANDO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.

I - RELATÓRIO:

O responsável pelo setor de Licitação solicitou desta Procuradoria a análise e emissão de parecer jurídico referente à locação de **imóvel para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS**, sob a justificativa de que o atual imóvel que abriga o equipamento público não atende às necessidades, especialmente no que diz respeito à localização e infraestrutura.

Ressalta ainda, que a Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SEMTRAS firmou com a 15ª Promotoria de Justiça de Santarém, o Termo de Ajustamento de Conduta Nº 001/2020 - MP/15ªPJ/STM, e uma das obrigações previstas na Cláusula Segunda do TAC é a rescisão do contrato de locação do imóvel onde funcionava o CREAS, e a busca por outro imóvel adequado à realização de suas atividades, preferencialmente em área central, com facilidade de acesso e maior circulação da população, e/ou em localidade estratégica para facilitar a articulação com a rede e a própria circulação da família dos usuários do equipamento.

Na tentativa de localizar o imóvel ideal foram expedidos Ofícios a 10 (dez) imobiliárias da cidade, bem como ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santarém, contendo as características do imóvel pretendido. Todavia, conforme consta no processo, apenas uma imobiliária respondeu oferecendo um imóvel situado à Travessa Professor Carvalho, nº 500, bairro Aldeia.

Na justificativa para contratação consta a informação de que dentre os imóveis visitados pela SEMTRAS, o imóvel indicado pela Machado e Paiva Imobiliária Ltda é o que apresenta condições mais próximas aos parâmetros exigidos pelo TAC, quanto à localização, preço e condições físicas.

O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos: memorando interno nº 294-B/2020 solicitando a locação de novo imóvel para funcionamento do CREAS; cópia do Termo de Ajustamento de Conduta Nº 001/2020-MP/15ª PJ/STM; cópia do Primeiro Termo Aditivo ao TAC; Manifestação Preliminar; projeto básico, ofícios às imobiliárias de Santarém; proposta de locação de imóvel apresentada pela empresa Machado e Paiva Imobiliária LTDA; procuração para administração de imóvel outorgando poderes à Machado e Paiva Imobiliária Ltda; cópia da escritura pública do imóvel; cópia da conta de energia elétrica do imóvel; certidões de regularidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, nº 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@yahoo.com.br

do IPTU e taxas imobiliárias; cópia do documento de identidade do proprietário do imóvel e seu comprovante de residência; cópia do contrato social da imobiliária e do documento de identidade das sócias; comprovante de inscrição e de situação cadastral da imobiliária; certidões de regularidade da imobiliária; termo de autuação; demonstrativo de saldo orçamentário; autorização; decreto nomeando a ordenadora de despesas e cópia de seu documento pessoal; termo e demonstrativo de reserva orçamentária; memorando solicitando laudo de vistoria e avaliação de imóvel; laudo de avaliação do imóvel; laudo de vistoria para locação de imóvel; justificativas para locação do imóvel; Portaria nº 005/2021-SEMTRAS constituindo a Comissão de licitação e o comprovante de sua publicação; Portaria nº 050/2021-SEMTRAS designando fiscal do contrato e sua publicação e minuta do contrato.

II - DAS CONSIDERAÇÕES

A Administração Pública, em regra, deve contratar mediante prévio certame licitatório. Todavia, a lei excepcionou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir a licitação, são os casos de dispensa e inexigibilidade de licitação.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a locação de imóvel para atender as necessidades da administração pública, prevista no art. 24, inciso X da Lei 8666/93, vejamos:

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;

Observa-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação. Portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha do imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa. Contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o adequado funcionamento do Centro Especializado de Referência e Assistência Social - CREAS, passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

Segundo Marçal Justen Filho na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311, os



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, n° 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@yahoo.com.br

requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (do aluguel) com os parâmetros de mercado.

No caso em análise a necessidade de locação de um imóvel restou demonstrada por meio do Termo de Ajustamento de Conduta N° 001/2020 - MP/15ªPJ/STM, em que o Município se compromete a locar um imóvel com características específicas para o adequado funcionamento do CREAS.

A Lei das Licitações permite ao administrador alugar qualquer imóvel diretamente do proprietário, sem licitação, contudo, torna-se necessário ficar provado que o imóvel é o mais adequado ao fim pretendido e que o preço seja de mercado.

O laudo de avaliação elaborado pelos engenheiros civis do Município Tiago dos Santos Furtado e Felipe da Rocha Aguiar, atesta que o valor do aluguel do imóvel está conforme o que é praticado no mercado local. Na avaliação é estimado o valor de R\$ 2.996,50 (dois mil novecentos e noventa e seis reais e cinquenta centavos), enquanto que o valor cobrado pelo aluguel do imóvel no contrato é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Portanto, conclui-se que o valor do aluguel é compatível com o praticado no mercado, estando inclusive abaixo do valor de avaliação, o que gera economia para a Administração Pública.

Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia à Administração, além de diligenciar a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

Na justificativa, além do laudo de avaliação do engenheiro civil, foi juntada uma pesquisa de preços de imóveis, onde a conclusão da Presidente da Comissão de Licitação foi no sentido de que os imóveis pesquisados não apresentam estrutura adequada para a finalidade pretendida, e que o preço do imóvel objeto da dispensa está em conformidade com o valor praticado no mercado imobiliário.

Dessa forma, os citados requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, n° 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@yahoo.com.br

III - DA ANÁLISE DO PEDIDO

O presente parecer tem como escopo analisar a legalidade da contratação de locação do imóvel para funcionamento do CREAS, com dispensa de licitação.

Segundo determina o art. 24 da lei 8.666/93, a dispensa de licitação deverá observar os seguintes requisitos: a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípua da administração pública; b) que haja avaliação prévia e c) que o preço seja compatível com o valor do mercado. Portanto, a dispensa de licitação só será permitida se ficar comprovado que determinado imóvel satisfaz o interesse público, se suas características, tais como localização, destinação, dimensão e edificação são relevantes e determinantes para o caso em questão, e ainda, que não há outros imóveis com as mesmas características que também poderiam ser objeto de contratação.

É evidente que o processo de dispensa de licitação não exige o cumprimento de etapas formais imprescindíveis num processo de licitação, entretanto deve obediência aos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade administrativa impostos à Administração Pública.

Portanto, o processo deve ser muito bem instruído e, além dos documentos de habilitação e regularidade fiscal do contratado – LOCADOR – deverá comprovar nos autos a propriedade do imóvel, e as condições de habilitação, notadamente quanto a regularidade fiscal, bem como a regularidade do domínio do imóvel, e não mera posse, mas a propriedade de direito.

Ademais disso, deve ser publicado no Diário Oficial o termo de ratificação de dispensa, no prazo legal, como condição de eficácia do ato. O extrato do contrato de locação também deverá ser publicado para fins de vigência do contrato.

Compulsando os autos do procedimento administrativo, verifica-se não haver a certidão negativa de débitos trabalhistas da imobiliária contratada, o que se faz necessário para a regularidade do processo de contratação, nos termos do que prevê o artigo 29, inciso V da Lei 8.666/93.

IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelo exposto, esta Procuradoria recomenda a realização da contratação por meio de **DISPENSA DE LICITAÇÃO** para locação do imóvel, desde que seja apresentado nos autos a certidão de regularidade trabalhista da



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

*Av. Sérgio Henn, n° 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@yahoo.com.br*

imobiliária contratada, para atender à exigência prevista no artigo 29, inciso V da Lei 8.666/93.

Deve o setor competente tomar as medidas legais cabíveis mencionadas no presente parecer.

S.M.J., é o parecer que levamos a apreciação superior.

Santarém (PA), 24 de junho de 2021.

Daniella Holanda de Aguiar Chaar
Procuradora Jurídica do Município
Portaria n° 075/2021 GAP/PMS