

**Parecer n.º025/2023–NSAJ/FUNPAPA**

**Processo: 9774/2022**

**Assunto: Locação de Imóvel**

**À Presidência,**

Versam os presentes autos sobre pedido de locação de imóvel para fins de funcionamento do CREAS Manoel Pignatário na forma indicada pelo DOM em seu Memorando n.º.155/2022.

Consta dos autos Laudo de Vistoria do Imóvel, favorável a sua locação (fls. 37/43).

Foi juntado aos autos, ademais, pesquisa de mercado (fls.16/28).

Consta ainda Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, demonstrado a legitimidade para locação.

Há, ainda, Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro e a Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém.

Ademais, foi juntada nos autos manifestação da Comissão Permanente de Licitação desta Fundação favorável a locação do imóvel por dispensa.

Foram então os autos encaminhados a este NSAJ para análise.

**É o relatório.**

**Passamos a análise.**

A locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista como caso de licitação dispensável. Isso significa dizer que, quando possível certame, facultase contratação direta com base no art. 24, X, da Lei 8.666/93, que assim dispõe:

*Art. 24. É dispensável a licitação:*

*(..)*

*X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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.*

O dispositivo citado prevê uma série de condições, tais como atendimento das finalidades precípua da Administração e o preço compatível com valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Note-se que a escolha de certo e determinado imóvel deve estar condicionada às necessidades de instalação e localização.

Em que pese seja reconhecida a possibilidade de contratação direta ainda que exista mais de um imóvel a disposição do gestor, isso não significa escolha aleatória, devendo sempre haver prevalência do princípio da impessoalidade.

Logo, não pode o gestor desconsiderar o cumprimento do art. 26, parágrafo único da sobredita lei, que exige expressamente os motivos da escolha (inciso II). O atendimento a tal requisito legal garante que, havendo mais de um imóvel, ainda que se faça contratação direta, estará devidamente motivada a dispensa do certame.

Assim, diante do caso concreto, é lícito ao gestor decidir entre realização de licitação e a contratação direta por dispensa.

Nas hipóteses de dispensa de licitação, embora haja possibilidade de competição, algumas razões justificam que se deixe de efetua-la em nome de outros interesses públicos que merecem acolhida, segundo o que estabelece o legislador. Em tais casos o legislador dispensa, mas quem decide se esta deve ou não ocorrer é o administrador, cabendo-lhe o juízo de valor (*Fernanda Marinela/Direito Administrativo, 4ª Ed. – Niterói: Impetus 2010*).

Pois bem.

Quanto ao valor da locação, anoto que no corpo da pesquisa de mercado há a menção de que o valor está compatível com o praticado no mercado, bem como que o imóvel apresenta valor abaixo da média.

Destaco, inclusive, a inexistência de maiores óbices quanto a utilização de pesquisas realizadas pela internet, posto que a pesquisa publicada em mídia especializada, sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenha a data e hora de acesso, possa servir de fonte para a pesquisa de preços (Instrução Normativa nº 73, de 05 de agosto de 2020 - Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital/Secretaria de Gestão).

Registro que além da manifestação preliminar já existente no corpo da própria pesquisa, a Direção do Departamento Administrativo atestou expressamente a vantajosidade do valor do imóvel e manifestou-se favoravelmente a locação.

Ressalto, ainda, que o Laudo de Vistoria foi favorável a sua locação, bem como há manifestação favorável da coordenação da unidade que funcionará no espaço.

Quanto a viabilidade orçamentária, ressalto que foram juntados aos autos Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro e a Declaração do Ordenador de Despesas.

Registro, ademais, que está em vigor o Decreto nº104.855/2022 – PMB, publicado no D.O.M. de 10 de agosto de 2022, dispondo sobre medidas de gerenciamento fiscal e financeiro. Referido Decreto aponta que ficam suspensas a celebração de novos contratos, inclusive aqueles relacionados a processos em andamento, excetuando-se, dentre outras, as despesas realizadas com recursos de fundos municipais e as autorizadas expressamente pelo Chefe do Poder Executivo, após análise do impacto

orçamentário e financeiro pelo Núcleo Intersectorial de Governança Pública – NIG (Art.2º, inciso I, alínea “e” c/c Art.8º, incisos V e VI).

Registro, ademais, que está em vigor o Decreto nº104.855/2022 – PMB, publicado no D.O.M. de 10 de agosto de 2022, dispondo sobre medidas de gerenciamento fiscal e financeiro. Referido Decreto aponta que ficam suspensas a celebração de novos contratos, inclusive aqueles relacionados a processos em andamento, excetuando-se, dentre outras, as despesas realizadas com recursos de fundos municipais e as autorizadas expressamente pelo Chefe do Poder Executivo, após análise do impacto orçamentário e financeiro pelo Núcleo Intersectorial de Governança Pública – NIG (Art.2º, inciso I, alínea “e” c/c Art.8º, incisos V e VI).

No presente caso, nota-se que a despesa será realizada com recurso de fundo municipal, no caso, o FMAS, pelo que encaixar-se-ia na exceção supracitada, possibilitando a contratação.

No mais, tal contratação não prescinde da comprovação da regularidade fiscal do futuro celebrante de contrato de locação com esta Fundação, bem como das demais comprovações que sejam aplicáveis ao caso, nos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666, de 1993.

Neste sentido, registro a manifestação da Comissão Permanente de Licitação, favorável a locação do imóvel por dispensa, registrando, ademais, a apresentação das certidões que atestariam totalmente sua regularidade jurídica, fiscal e trabalhista.

Tal apreciação, entretanto, é feita sem prejuízo, como se sabe, da posterior análise criteriosa de conformidade do Controle Interno, que poderá não apenas apontar a necessidade de juntada de outros documentos, mas também sugerir o saneamento de qualquer outra questão processual, considerando que sua análise é mais abrangente.

Nesse sentido, deve o processo ser encaminhado ao **Controle Interno** para fins de verificação de conformidade e demais considerações que julgar pertinentes.

Pelo exposto, observadas as questões acima, e desde que haja manifestação favorável do Controle Interno desta Fundação, este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos, vislumbra, inicialmente, a possibilidade da celebração contratual pretendida via dispensa de licitação do imóvel destinado ao funcionamento do CREAS Manoel Pignatário, acaso assim decida a Presidência.

É o parecer.

Belém, 18 de janeiro de 2023

**MARTA BARRIGA**  
**DIRETORA JURÍDICA**