

Parecer nº 014/2021 – COMUS/PMB

Processo nº 032/2021- COMUS

Interessado: COORDENADORIA/COMUS

Assunto: Análise referente à Dispensa de licitação com fundamento no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/1993, e aprovação de nova minuta de contrato para Locação de imóvel para funcionamento da Sede da COMUS/PMB.

**EMENTA: CONTRATAÇÃO DIRETA
COM FULCRO NO INCISO X DO ART.
24 DA LEI Nº 8.666/86 – ALUGUEL
DE IMÓVEL DESTINADO AO
ATENDIMENTO FINALIDADE
PRECÍPUA DA ADMINISTRAÇÃO.
POSSIBILIDADE**

Senhora Coordenadora,

I – RELATÓRIO

Cuidam os presentes autos constantes 164 folhas numeradas e devidamente rubricadas para análise de pleito concernente à dispensa de licitação para a locação de imóvel (casa), para abrigar a nova sede da Coordenadoria de Comunicação Social, no valor de R\$-8.000,00 (oito mil reais), conforme justificado às fls.135 a 139 dos autos.

Compulsando os autos, verificou-se:

Nas fl. 02 cópia da inserção do referido processo nº 032/2021 no GDOC/COMUS o qual gerou o Protocolo GDOC Nº07/2021

Na fl. 03 consta cópia do Ofício nº 151/2021-GAB/SECONT, com o aviso de encerramento do Contrato atual de locação onde funciona atualmente a sede desta COMUS, onde o Sr. Secretário informa a urgência do processo de mudança quando assim se expressa: **“Senhora Coordenadora, cumprimentando-a cordialmente, informamos a essa Coordenadoria que o Contrato de Locação do imóvel sede da SECONT irá findar em 30 de junho de 2021, e o mesmo não será renovado em virtude da solicitação de reajuste em mais de 32% (trinta e dois por cento) do valor vigente e não dispomos de orçamento para custear a locação do referido**

aumento. Diante do exposto, informamos que o imóvel deverá estar desocupado até a citada data. Sem mais para o momento, apresentamos nossos votos de consideração e distinto apreço. Atenciosamente. Dilson Augusto Coêlho Loureiro”.

Na fl. 04 instrui o processo Memo nº 030/2021, datado de 25.05.2021, com o requerimento da Diretora Administrativa e Financeira da Comus, Sra. Fernanda de Fátima Sarmiento de Oliveira, no qual é solicitada com urgência a abertura de processo para locação do imóvel, quando assim se expressa: ***“Considerando o ofício nº 151/2021-GAB/SECONT que vem informar sobre o término do aluguel onde funciona a sede da COMUS e a SECONT, na data prevista de 30/06/2021 (em anexo). Considerando a necessidade de locação de imóvel para instalação e funcionamento da sede desta Coordenadoria, em atenção à continuidade do serviço público. Considerando a necessidade de abrigar todos os setores e os 43 servidores lotados nesta COMUS, de forma a atender e permitir o correto desenvolvimento das atividades administrativas e da disponibilização dos serviços públicos pertinentes. Considerando a possibilidade de realizar dispensa de licitação em razão do preço cotado para o aluguel, em conformidade com a legislação federal correlata; Requer-se autorização para locação, por 12 (doze) meses de imóvel para instalação e funcionamento da sede da COMUS, a realização das respectivas despesas, conforme necessidades descritas nesse Memorando. Por fim, avaliado, designado e escolhido o imóvel para locação, se necessário poderá haver suplementação orçamentária para a realização de despesa inerente a contratação em conformidade com o preço cotado. Atenciosamente”.***

Na fl. 05 consta cópia do Extrato de Dotação Orçamentária, comprovando a disponibilidade orçamentária para o eventual aluguel;

Na fl. 06 consta cópia do GDOC nº 11/2021 contendo a solicitação de vistoria técnica do órgão competente;

Na fl. 07 consta cópia do GDOC nº 12/2021 contendo a solicitação de pesquisa mercadológica do órgão competente;

Na fl. 08 consta cópia do Ofício nº 181/2021 contendo a solicitação de pesquisa mercadológica do órgão competente CGL/SEGEP, com o protocolo de recebimento do órgão demandado, ressaltando a urgência do pedido;

Na fl. 09 consta cópia do Ofício nº 182/2021 contendo a solicitação de vistoria técnica do órgão competente SEURB, com o protocolo de recebimento do órgão demandado, ressaltando a urgência do pedido;

Na fl. 10 consta cópia do Decreto Estadual nº 1.504/2021, que dispõe sobre os procedimentos de licitações e contratos a ser utilizado no âmbito da Administração Pública Federal, Estadual e Municipal;

Na fl. 11 instrui o processo cópia do GDOC nº12/2021-COMUS DIGITAL, datado de 27/05/2021 (data de envio pela Comus) e 08.06.2021 (data da resposta da CGL), com a manifestação do Coordenador Geral de Licitações da CGL/CGL, Sr. Silvio Nazareno Leal Costa, quando assim se expressa: ***“Devolvemos o processo, para execução direta por essa Coordenadoria, vez que, a mera pesquisa de preços não é adequada para justificar o preço de locação de bens imóveis. É o laudo de avaliação imobiliária, emitido por profissional habilitado e registrado no CREA ou no CRECI, seguindo a regulamentação da ABNT/NBR-14653, item 7.7.2, o instrumento adequado e suficiente para a avaliação prévia, pelo que, deve essa Coordenadoria, definidas as condições do objeto de locação, contatar diretamente o profissional. Sugerimos requisitar o auxílio da SEURB. Despachar o entendimento com esta Coordenação”*** Segue também a manifestação do setor jurídico da CGL/SEGEP exarada pelo Sr. Juliann Lennon Aleixo, quando assim se expressa: ***“Somos pela devolução do processo, conforme orientação abaixo, todavia, requisitamos vossa avaliação urgente, quanto a conformidade da mesma ou emissão de melhor entendimento.”***

Na fl. 12 consta cópia do Ofício nº 201/2021 contendo a nova solicitação de vistoria técnica do órgão competente SEURB, tendo em vista que o processo anterior de mudança fora fracassado, com o protocolo de recebimento do órgão demandado;

Nas fls. 13 a 16 consta cópia da **Instrução Normativa nº 73/2020**, que dispõe sobre o procedimento administrativo para realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral.

Nas fls. 17 a 33 consta cópia da **Resolução Normativa nº 43/2017/TCM/PA**, que altera dispositivos da resolução nº 11.535/2014, alterada pelas resoluções nº 11.832/2015, que dispõe sobre a criação do portal dos jurisdicionados, tendo como etapa inicial a implementação do mural de licitações como meio **obrigatório de apresentação ao TCM/PA** em tempo real por meio eletrônico, das licitações e contratos, convênios e subvenções, obras públicas e folha de pagamento, como parte integrante da prestação de contas e dá outras providências. Ressalta-se a fls. 28 e 29 que dispõem sobre as documentações necessárias para a devida “alimentação” no mural de licitações;

Nas fls. 34 a 36 consta **a MINUTA de Justificativa para a contratação via dispensa de licitação**, onde a ordenadora de despesas desta Comus Sra. Keyla de Nazaré Gusmão Negrão justifica a possível contratação quando assim se expressa: ***“Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos principiológicos que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotado pelos poderes submetidos a Carta Magna, especificamente ao caput do art. 37, sendo a impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela, que é o bem estar dos jurisdicionados. Especificamente no que concerne ao princípio da eficiência, o Estado precisa estar preparado para gerir de forma precisa o patrimônio, recursos e as políticas públicas. Dentre as vertentes oriundas da aplicação deste princípio, pode-se mencionar a produtividade, exigência pertinente por qualquer cidadão aos órgãos públicos, mas para que a Administração Pública e precisamente o Município, demonstre produtividade, é preciso que haja aparato, suporte tanto em relação ao funcionalismo, quanto a estrutura física, não basta, portanto a divisão organizacional, é fundamental, implementar esta organização. Esta obrigatoriedade, com certeza, busca a propiciar uma solução sem a qual não se conseguiria arregimentar o melhor contratante para a Administração Pública, que hoje, no rol de seus princípios, inclui o da eficiência, sobretudo em período em que se exige maior conhecimento técnico para o exercício do mister e segurança dos atos administrativos. DA CONDIÇÃO***

DA PROPOSTA O preposto é proprietária de um imóvel situado na Rua Senador Manoel Barata, nº. 1569, entre Rui Barbosa e Quintino, Bairro: Reduto, Belém – PA, o qual servirá para uso não residencial do FUNCIONAMENTO DA COMUS/PMB, o aluguel é no valor de 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) mensais, será pago a partir de julho de 2021, a ser deduzido de dotação própria da COMUS. **DA FUNDAMENTAÇÃO** Tal contratação tem como base legal o art. 24, inciso X, da Lei Nº 8.666/93 e alterações posteriores, in verbis: Art.24 – É dispensável a licitação: X – para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionarem à sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; O Imóvel definido constitui-se no local e principalmente com repartições mais adequadas para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde que dará uma maior proteção, dada a localização e estrutura física com dimensões capazes de atender aos reclamos e interesse da Administração. Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta: “As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares.” O assunto também é definido por Sérgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, como bem se reportam: “Imóvel destinado ao ‘serviço público’, aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localização e instalações se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse público, das atividades administrativas. (Dispensa e Inexigibilidade de Licitação p.60)”. Como o objeto da contratação refere-se a locação de imóvel que funcionará como sede da Coordenadoria de Comunicação Social do Município de Belém, sem o local apropriado, e com a referente locação servirá para solucionar tal problema, o contrato é regido pelo direito privado, conforme a Lei nº 8.245/91, que permite maior prazo de vigência de acordo com seu art. 3º, in verbis: Art. 3º. O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de

vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos. CONSIDERAÇÕES FINAIS Pelo exposto, propomos a locação do imóvel do(a) Sr.Sra. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx CPF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, RG: xxxxxxxxxxx PC/PA, que tem como objeto: **DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA COMUS** estando de acordo com o interesse público, tanto no que se refere às atividades precípuas, quanto à **compatibilidade do preço exigido pelo mercado**". em conformidade com a Resolução Normativa nº 43/2017/TCM/PA;

Na fl. 37 consta a MINUTA de Razão da Escolha do Fornecedor para a contratação via dispensa de licitação, onde a ordenadora de despesas desta Comus Sra. Keyla de Nazaré Gusmão Negrão justifica a possível contratação quando assim se expressa: ***“Em decorrência da natureza do objeto o presente imóvel atende todos os requisitos para o desempenho das atividades administrativas desta Coordenadoria de Comunicação Social do Município de Belém que é a solicitante, devidamente adequado para os serviços públicos, satisfazendo as necessidades da Coordenadoria e da Administração Pública. O imóvel localizado na Rua xxxxxxxxxxxxxxxx, nºxxxxxx, Bairro: xxxxx Belém – PA, configura fácil acesso aos servidores, bem como encontra-se próximo ao Prédio localizado o Gabinete do Prefeito. O valor ofertado na proposta de aluguel do imóvel encontra-se dentro dos valores praticados no Município que é de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais). Não fora encontrado outro imóvel com as mesmas características, valor e localização compatíveis com as necessidades da COMUS, ressaltamos também que o laudo técnico da SEURB encontra-se favorável a pleiteada locação, restando esse apto e excelente para receber a nova Sede desta Coordenadoria. Desta forma, de acordo com o art. 24, inciso X e art. 26, inciso III da Lei 8.666/1993 a licitação é dispensada”*** em conformidade com a Resolução Normativa nº 43/2017/TCM/PA;

Na fl. 38 consta a MINUTA de JUSTIFICATIVA DE PREÇO PROPOSTO MUDANÇA DE SEDE ALUGUEL para a contratação via dispensa de licitação, onde a ordenadora de despesas desta Comus Sra. Keyla de Nazaré Gusmão Negrão justifica a possível contratação quando assim se expressa: ***“O preço fixado para locação do imóvel mensal é de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos***

reais), sendo o global (12 meses) R\$ 90.000,00 (noventa mil reais). O valor estipulado pelo locador está compatível com os valores cobrados pelos demais imóveis (casas e /ou salas) da capital, conforme parecer da Secretaria Municipal de Urbanismo de Belém no respectivo Laudo de Vistoria e Avaliação anexado nos autos do presente processo administrativo (fl.xx). Os recursos para o referido pagamento serão provenientes de acordo com a seguinte dotação orçamentária: Funcional Programática: 2.02.21.24.122.0007.2162 Fonte de Recurso: 1001010000 Elemento de Despesa: 3390390000” em conformidade com a Resolução Normativa nº 43/2017/TCM/PA;

Nas fls. 39 a 52 constam Documentos de Regularidade da Pessoa Física da proprietária do pleiteado imóvel;

Nas fls. 53 e 54 constam e-mail solicitando análise da minuta do pleiteado contrato pelos interessados;

Nas fls. 55 a 58 consta Minuta do Contrato nº 0xx/2021 de locação de imóvel referente ao processo nº 032/2021;

Na fl. 59 consta ofício nº 875/2021-DEOC/GABS/SEURB, recebido dia 23/06/2021 como anexo ao ofício a vistoria técnica 201/2021/DEOC/SEURB;

Nas fls. 60 69 constam a Vistoria Técnica 201/2021/DEOC/SEURB. da SEURB Sra. Engenheira Lorena Miranda K. Barbosa, quando assim se expressa: **“Aos 16 dias do mês de Junho de 2021 a SECRETARIA Municipal de Urbanismo-SEURB, através do Departamento de Obras Cívicas- DEOC, atendendo solicitação feita através do Protocolo nº 635/2021- SEURB promoveu VISTORIA TÉCNICA no imóvel localizado na Rua Senador Manoel Barata nº1569, compreendido entre Travessa Rui Barbosa e Rua Quintino Bocaiúva Bairro: Reduto, sob a responsabilidade da Eng^a Lorena Miranda K. Barbosa, cujo relatório é descrito nos tópicos seguintes: I- Finalidade da Vistoria. Verificar as condições físicas e estruturais do imóvel acima discriminado; II Características Gerais do Imóvel: Uso: Comercial; 1) Condições de Uso: Desabilitado; 2) Número de pavimentos: 01 (um); 3) Tipo de Estrutura: concreto armado; 4) Tipo de Fechamento: Alvenaria de tijolos; 5) Tipo de Revestimento: a) Paredes: Reboco pintado liso e revestimento cerâmico; b) Piso: cerâmico; 8) Instalações: a) Hidro-Sanitárias: Embutido e em bom estado; b) Elétrica: embutido e em bom estado; 9) Estado**

de conservação: a) Estabilidade: boa; b) condições de higiene e conforto: bom;
10) Especificações dos Ambientes: Térreo: Garagem, recepção, jardim de inverno, sala 01, área de circulação, sala 02, sala 03 sala 04, sala 05, sala 06, sala 07, sala 08, cozinha, área de convivência, depósito, banheiro 01 e banheiro 02.. III- Constatações: a vistoria técnica foi realizada na presença do Sr. João Neto- Patrimônio (Comus), proprietária do imóvel. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e foram observadas algumas patologias descritas abaixo: Existência de infiltração na parede frontal próximo ao teto; Existência de infiltração na parede lateral direita próximo ao teto; IV- Conclusão: O imóvel apresenta boas condições de habitabilidade. Engenheira LORENA MIRANDA K. BARBORA. O presente Laudo de Vistoria Técnica possui 15 (quinze) fotografias que passam a ser parte integrante deste, tendo sido conferido pelo Diretor do Departamento de Obras Civas, Eng^o EDILBERTO ROSÁRIO ABREU- Visto.” em conformidade com a Resolução Normativa nº 43/2017/TCM/PA;

Nas fls. 70 e 71 consta MINUTA DA PORTARIA Nº 0XX/2021 ato de designação do fiscal para o contrato de aluguel de imóvel pleiteado, em conformidade com a Resolução Normativa nº 43/2017/TCM/PA;

Na fl. 72 consta Memo nº 037/2021/NAD/COMUS, solicitando a ordenadora de despesas autorização para abertura de processo para aquisição do serviço de “laudo de avaliação imobiliária”, em conformidade com o despacho do senhor Coordenador Geral de Licitações e a regulamentação da ABNT/NBR-1453 item 7.7.2 presente na fl. 11 dos autos;

Na fl. 73 consta despacho interno para análise e parecer desse órgão jurídico AJUR/COMUS;

Nas fls. 74 e 85 consta Parecer desta AJUR de nº 011/2021 com a conclusão e recomendação de negativa de contratação do imóvel pleiteado;

Na fl. 86 consta despacho para parecer do Controle interno Comus;

Nas fls. 87 a 90 consta Parecer do Controle Interno desta Comus;

Na fl. 91 consta acolho do parecer jurídico nº 011/2021-AJUR/COMUS e parecer do controle interno nº 092/2021-C.I./COMUS;

Nas fls. 92 a 94 consta cópia ofício nº 212/2021-NAD/COMUS e GDOC endereçados a SEURB, datado de 24.06.2021, com o pedido de vistoria técnica e

recebido dia 28/06/2021 contendo a solicitação de vistoria técnica do órgão competente;

Nas fls. 95 a 107 consta cópia ofício nº 945/2021-GABS/SEURB e GDOC, datado de 29.06.2021, com o anexo a vistoria nº 219/2021-DEOC SEURB. Importante ressaltar a manifestação da responsável técnica da SEURB Sra. Engenheira Lorena Miranda K. Barbosa, quando assim se expressa: **“Aos 25 dias do mês de Junho de 2021 a SECRETARIA Municipal de Urbanismo- SEURB, através do Departamento de Obras Cívicas- DEOC, atendendo solicitação feita através do Protocolo nº705/2021- SEURB promoveu VISTORIA TÉCNICA no imóvel localizado na Av. Gentil Bittencourt nº1051, compreendido entre Rua Quintino Bocaiúva e Av. Generalíssimo Deodoro, Bairro Nazaré, sob a responsabilidade da Eng^a Lorena Miranda K. Barbosa, cujo relatório é descrito nos tópicos seguintes: I- Finalidade da Vistoria. Verificar as condições físicas e estruturais do imóvel acima discriminado; II Características Gerais do Imóvel: Uso: Comercial; 1) Condições de Uso: Desabilitado; 2) Número de pavimentos: 02 (dois); 3) Tipo de Estrutura: concreto armado; 4) Tipo de Fechamento: Alvenaria de tijolos; 5) Tipo de Revestimento: a) Paredes: Reboco pintado liso e revestimento cerâmico; b) Piso: cerâmico e Paviflex; c) Forro: gesso; 8) Instalações: a) Hidro-Sanitárias: Não verificado; b) Elétrica: não verificado; 9) Estado de conservação: a) Estabilidade: boa; b) condições de higiene e conforto: boas; 10) Especificações dos Ambientes: 1º Pavimento: pátio, recepção, sala, hall da escada, copa, banheiro, sala 01, sala 02, sala 03, sala 04; 2º Pavimento: área de circulação, salão 02, sala 05, sala 06, banheiro, sala 07, sala 03 + banheiro, sacada. III- Constatações: a vistoria técnica foi realizada na presença da Sra. Fernanda de Oliveira, diretora administrativa da Comus. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação. IV- Conclusão: O imóvel apresenta boas condições de habitabilidade. Engenheira LORENA MIRANDA K. BARBORA. O presente Laudo de Vistoria Técnica possui 17 (dezesete) fotografias que passam a ser parte integrante deste, tendo sido conferido pelo Diretor do Departamento de Obras Cívicas, Eng^o EDILBERTO ROSÁRIO ABREU-Visto.”**

Na fl. 108 consta Memorando de nº 040/2021 com o ato/pedido de designação de fiscal de contato pela Diretora Administrativa da COMUS/PMB;

Na fl. 109 consta nova proposta de aluguel para abrigar a nova sede da COMUS enviado pela Senhora. Emília Carolina Martins Diniz.

Nas fls. 110 a 130 constam Documentos pessoais da proprietária do pleiteado imóvel, bem como cópia da Procuração de representação, cópia da escritura do imóvel e documentos comprovando a quitação do mês de junho dos serviços de água, luz e IPTU;

Nas fls. 131 a 134 consta serviço de avaliação imobiliária necessário para a locação do imóvel, da empresa R&F Engenharia avaliação e perícias;

Nas fls. 135 a 139 consta **a Justificativa para a contratação via dispensa de licitação, a Razão da Escolha do Fornecedor e a JUSTIFICATIVA DE PREÇO PROPOSTO PARA A MUDANÇA DE SEDE ALUGUEL** para a contratação via dispensa de licitação, onde a ordenadora de despesas desta Comus justifica a possível contratação **em conformidade com a Resolução Normativa nº 43/2017/TCM/PA;**

Na fls. 140 a 142 consta cópia do Ofício nº 218/2021, solicitando informações ao órgão gestor dos bens imóveis da Prefeitura- SEMAD a respeito de imóveis pertencentes ao Município de Belém que obtivessem boas condições de abrigar a nova Sede da Comus, em observância ao princípio da economicidade;

Nas fls. 143 e 158 consta o laudo de avaliação imobiliária, emitido por profissional habilitado e registrado no CREA, seguindo a regulamentação da ABNT/NBR-14653, item 7.7.2 que é o instrumento adequado e suficiente para a avaliação prévia de preço no mercado, comprovando que a proposta de aluguel enviada está condizente com o mercado;

Nas fls. 159 e 163 consta nova minuta de contrato de aluguel do imóvel pleiteado;

Na fl. 164 consta folha de instrução com despacho para análise e parecer desse órgão jurídico;

Eis o relatório. Passa-se à análise.

II – ANÁLISE JURÍDICA:

Obriga-se a Administração, sempre que precisar contratar com terceiros para a realização de obras, serviços, compras e alienações a precedê-lo de licitação, na forma imposta pelo art. 37, inciso XXI da Constituição Federal cujo procedimento assegura igualdade e condições de competitividade a todos aqueles que desejem pactuar com ela.

No entanto, embora haja essa obrigatoriedade, existem situações nos quais o Estatuto excetua, e considera poder a Administração contratar diretamente sem o concurso dos interessados, situações essas expressas em lei e taxativamente definidas nela.

A licitação prévia, só é dispensada ou dispensável em casos atípicos, que constituem algumas dessas peculiaridades de caráter extremo, e que a legislação assim o especifica.

Reputa-se licitação dispensada aquela em que a própria Lei assim o declara (art. 17 e seus incisos), dispensável são todas aquelas autorizadas pelo art. 24 (incisos I a XXVI), já licitação inexigível é toda aquela que a Administração não pode efetuar por total inviabilidade de competição (art. 25 e §§).

Nesse diapasão é que dispõem o Administrador do poder legal do qual poderá sempre se valer para inexigir a licitação quando há total inviabilidade de competição, **já que somente um imóvel possui os requisitos fundamentais, para atender os requisitos do objeto a ser contratado.**

No caso concreto pretende-se efetuar a locação de imóvel destinado ao atendimento de finalidades precípuas, condicionada a escolha a localização do imóvel, posto que trata-se de casa para abrigar a nova sede da Coordenadoria de Comunicação Social da PMB, que impõe estar o imóvel às proximidades do Gabinete do Prefeito, ainda pelo engenheiro avaliador que o valor proposto para a locação configura-se preço praticado no mercado imobiliário do bairro desta municipalidade.

Por outro lado, o art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, dá guarita ao pleito, quando assim estabelece:

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;

A inteligência do inciso supramencionado prevê alguns requisitos para que se opere legitimamente a contratação direta, quais sejam:

- *necessidade de instalação e localização condicionando a escolha;*
- *finalidade precípua da Administração;*
- *avaliação prévia e compatibilidade de preços;*

Então desde que atendidas essas condições, pode ser concretizada a locação do imóvel.

In casu, as características do imóvel são relevantes na medida em que esta COMUS necessita de um imóvel com destinação peculiar e localização determinada, posto que deverá abrigar a nova sede da Coordenadoria de Comunicação de todo o Município de Belém.

Por outro lado, foi realizada a avaliação prévia do imóvel, por engenheira da SEURB, a qual emitiu parecer técnico favorável sobre a vistoria técnica de número 219/2021 devidamente assinada e visada por profissional competente. Também se identificou no processo laudo de avaliação imobiliária que comprova a compatibilidade do preço proposto para aluguel do pleiteado imóvel condizente com os dos demais imóveis localizados na região e resguarda a vantajosidade da administração em alugar, de acordo com a lei 8.666/1993. Este órgão jurídico também identificou no processo solicitação de pesquisa de imóvel pertencente ao Município que pudesse abrigar a nova sede da Comus, como comprovado no ofício 218/2021-NAD/COMUS, destinado a SEMAD.

Cabe aqui os ensinamentos de **Jorge Ulisses Jacoby Fernandes** (*in Contratação direta Sem Licitação, Editora Fórum, 2007, Belo Horizonte, pág. 457*), *in verbis*:

“...em face do princípio da legalidade e, também, pelo princípio lógico de que a avaliação é uma atividade de natureza técnica, não podendo ser realizada por qualquer pessoa. Desse modo, no caso específico de imóveis, a competência é de engenheiro. Sobreleva registrar

que a avaliação deve necessariamente anteceder a compra ou a locação, e a inobservância de tal dispositivo pode acarretar penalidades a serem aplicadas pelas Cortes de Contas, nos termos dos arts.57 e 58, inciso II, da Lei Orgânica do TCU. Sem avaliação prévia, não há como aferir o preço praticado no mercado”

Como se pode observar o dispositivo comporta diversos enfoques que devem ser devidamente preenchidos para a locação do imóvel pretendido pela COMUS.

Em remate ao exposto trazemos a colação Decisão do TCU nº 503/1996, no Processo nº TC-625.062/96 – Plenário. Relator Ministro Humberto Souto – DOU (Brasília) 04.09.1996, Seção I, p. 17355, em oportuna análise da questão:

*“Em referência ao fato de o contrato de locação da agência do Meridional de Alvorada/RS vir sendo prorrogado desde 1985, esclareço que o art. 24 da Lei nº 8.666/93, no seu inciso X, prevê a dispensa de licitação para 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.**”*

Assim é que a ausência de licitação deriva principalmente da impossibilidade da satisfação aos interesses da Administração ser efetuado através de outro imóvel senão aquele selecionado, haja vista a destinação peculiar, que inclui localização, dimensão, edificação e valor do aluguel que segundo avaliação dos engenheiros responsáveis da SEURB o imóvel apresenta boas condições de habitabilidade.

Sobre a **MINUTA DE CONTRATO** acostada aos autos, esta AJUR se manifesta, nos termos do art. 38 a 55 da Lei 8.666/1993, na cláusula **SEGUNDA** consta o objeto e seus elementos a ser contratado, o prazo de vigência está na cláusula **TERCEIRA**, sobre a manutenção pela contratada das condições de habilitação, encontra-se na cláusula **SÉTIMA**, a dotação orçamentária que comprova o recurso, consta na cláusula **DÉCIMA SEGUNDA**, **ressalta-se que o IPTU deverá ser pago pela proprietária do imóvel de acordo com o artigo 22, VIII, da Lei nº 8.245, de 1991.**

III – CONCLUSÃO:

Então, por tudo que dos autos constam, e com referência ao art. 24, X, consta-se que a ***situação sub examine*** encontra guarita no preceito que vigora no Estatuto das Licitações, **RECOMENDANDO** a contratação pleiteada.

Finalmente, por se tratar de um tipo peculiar de contratação, esta deve seguir as regras gerais de contrato de locação, por prerrogativa da Administração Pública bem como submeter-se também aos preceitos legais basilares para os contratos de alugueis de imóveis. Recomenda-se ao setor competente (NAD/COMUS), diligências nesse particular, tais como exibição das contas de luz, água, IPTU e seguro (se for o caso), para verificação se estão quitadas e regulares.

Por fim, esta AJUR ressalta que como condição para eficácia do ato far-se-á necessário que o prévio parecer de dispensa de licitação exarado por este órgão jurídico, seja ratificado pela autoridade superior competente e posteriormente publicado no DOM, no prazo de cinco dias, na forma prevista no art. 26 da Lei nº 8.666/93 e suas alterações.

Este é o parecer, s.m.j.

Belém (PA), 09 de Julho de 2021.

FABÍOLA SANTOS DE MATTOS DOPAZO
ASSESSORA JURÍDICA DA AJUR/COMUS