



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Parecer nº. 070/2018 – NSAJ/FUNPAPA.

Processo nº: 2715/2016.

Assunto: Locação de imóvel destinado ao funcionamento do CONSELHO TUTELAR V.

Versam os presentes autos sobre pedido de locação de imóvel para fins de funcionamento do CONSELHO TUTELAR V.

Segundo relata o DOM em seu Memorando nº. 041/2016 (fls.02), a mudança visa garantir um serviço adequado a sociedade e maior segurança para os Conselheiros Tutelares. Informa ainda que o novo imóvel onde funcionaria a unidade apresenta preço de locação condizente com o praticado no mercado imobiliário. Acresce que o Setor de Obras e Manutenção desta Fundação realizou vistoria em referido imóvel, sendo favorável à locação.

Sugere, por fim, que a locação ocorra pelo prazo de 12 (doze) meses.

Consta dos autos a manifestação da Coordenação do Conselho Tutelar V, apresentando sua anuência quanto ao novo imóvel.

Também fazem parte do processo, dentre outros documentos: Proposta de Locação de Imóvel, Escritura Pública e Rol de Amostragem de valores de imóveis para locação. Ressalta-se que necessário se faz a apresentação de certidão de averbação do imóvel no cartório de registro de imóveis competente.

Por solicitação deste NSAJ foi juntado o Termos Aditivos referente a locação do imóvel onde atualmente funciona o CONSELHO TUTELAR V, oportunidade na qual verificou-se que o Contrato nº. 002/2015 está vigente até 22/01/2018.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

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 efetuar-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.

Destaco que consta nos autos manifestação favorável à locação do imóvel emitida pela Coordenação da Proteção Social Básica (fls.29).

Quanto ao valor da locação, anoto que o Departamento Administrativo aponta a sua adequação. 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 (utilizando por parâmetro a Instrução Normativa n. 5/2014 – SLTI/MP – Ministério do Planejamento, alterado pela Instrução Normativa nº 3, de 20 de abril de 2017).

Destaco, ademais, que o Departamento Administrativo consigna que os demais imóveis pesquisados não atendem as necessidades e não tem a documentação necessária para firmar contratos com a Administração Pública. Aponta, ainda, que os imóveis próprios componentes do acervo municipal não atendem as necessidades do espaço a ser mudado, pois dependem de reformas e adequações (fls.02).

Quanto a viabilidade orçamentária, ressalto que as informações deste campo constante nos autos tratam da locação para o exercício 2018, estando assim regular.

No mais, deve o presente processo ser remetido também para a **Comissão Permanente de Licitação** desta Fundação, para que esta emita manifestação acerca da viabilidade da dispensa pretendida e, caso seja autorizada, realize a publicação do Termo de Dispensa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Pelo exposto, este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos opina pelo prosseguimento do feito com a observação das recomendações aqui formuladas.

Após, sendo sanadas as questões acima expostas, demonstrando-se ao fim que o imóvel indicado é o que melhor atenderá as necessidades da Administração Pública, condicionando sua escolha, vislumbra-se a possibilidade da celebração contratual pretendida via dispensa de licitação acaso assim opte a Presidência desta Fundação.

Tal contratação não prescindirá da comprovação da propriedade do imóvel e também a 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.

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

Em tempo, o Decreto Municipal nº. 90.600/2018, de 30/01/2018 suspendeu “a celebração de novos contratos de locação de imóveis e de locação de veículos, destinados à instalação e ao funcionamento de órgãos e entidades da Administração Pública do Poder Executivo Municipal” (Art.3º, VII)

Assim sendo, após a devida instrução processual deve o presente processo ser encaminhado ainda ao **Núcleo de Contenção de Despesas (NCD)** para fins de análise da viabilidade da contratação pretendida.

Por fim, no caso da área técnica competente discordar das orientações emanadas neste pronunciamento, deverá carrear aos autos as justificativas necessárias, sem a necessidade de retorno do feito a este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos.

Ressalte-se a natureza meramente opinativa da presente manifestação, não havendo obrigatoriedade por parte da Administração do entendimento nele exposto.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 16 de fevereiro de 2018.

Alcemir da Costa Palheta Júnior
Diretor Jurídico – NSAJ/FUNPAPA