

Parecer n.º 1039/2022-NSAJ/FUNPAPA

Processo n.º: 6106/2022

Assunto: Locação de Imóvel

Versam os presentes autos sobre pedido de locação de imóvel para fins de funcionamento do CRAS ICOARACI.

Segundo relata o DOM em pesquisa de valores imobiliários para locação (fls.52), o valor sugerido é condizente com o praticado no mercado imobiliário, assim como, realizou vistoria no referido imóvel, sendo favorável à locação, (fls. 124/126).

Há, ainda, Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro (fls. 157) e Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém (fls.158).

Consta dos autos, ademais, Certidão de Registro de Imóvel atualizada, bem como, manifestação da Comissão de Licitação referente à Dispensa de Licitação. (fls. 163)

Ante a situação em tela, consta nos autos, Certidão de Regularidades Fiscais dos proprietários.

Também fazem parte do processo, dentre outros documentos, Laudo de Vistoria Preliminar (fls.124/126), Pesquisa de valores Imobiliário (fls. 52/53) realizada por esta Fundação.

Foram então os autos encaminhados a este NSAJ para análise.

É o relatório.

Passamos a análise.

Os contratos de locação de bens imóveis possuem regime jurídico híbrido, sendo aplicado, predominantemente, o regime jurídico privado (Lei nº 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei nº 8.666/93).

Assim, a Administração Pública utiliza a via privada para a celebração do contrato de locação, mas sem ignorar as limitações trazidas pelo regime jurídico público.

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, faculta-se 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 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.

O dispositivo citado prevê uma série de condições, tais como atendimento das finalidades precípuas 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 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*).

No que se refere à vantajosidade, além da manifestação preliminar já existente no corpo da própria pesquisa, faz-se necessário a manifestação expressa do Departamento Administrativo quanto à vantajosidade do valor da locação (fls. 155).

Quanto à viabilidade orçamentária, ressalto que foram juntados aos autos Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro (fls. 157) e Declaração do Ordenador de Despesas, tal como Extrato de Quotas- Exercício 2022 (fls. 159).

Friso, ademais, que tal contratação só será viável se não houver imóvel no acervo municipal que seja capaz de suprir a necessidade.

Ressalto que tais atos são aqueles nos quais a lei confere ao agente público a possibilidade de



escolher a solução que melhor satisfaça o interesse público em questão, ou seja, a lei deixa a critério do administrador a escolha, dentre diversas alternativas, da mais adequada à realização da finalidade pública.

Isto é feito através da emissão de valores acerca da oportunidade e da conveniência da prática de determinado ato (mérito administrativo).

Quanto ao aspecto Orçamentário, 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 a Administração deve promover a revisão dos contratos referentes à locação de imóveis de modo a realizar negociação visando a não aplicabilidade de reajustes de contratos em 2022, excetuando-se, dentre outras, as despesas realizadas com recursos de fundos municipais (fonte: FMAS) e as autorizadas expressamente pelo Chefe do Poder Executivo, após análise do impacto orçamentário e financeiro pelo Núcleo Intersetorial de Governança Pública – NIG (Art.2º, inciso IV, alínea “d” c/c Art.8º, incisos V e VI).

Ante o exposto, com as observações acima, e sem prejuízo das demais providências pertinentes ao caso, tais como a manifestação de conformidade do **Controle Interno** e autorizo da Presidência desta Fundação, este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos (NSAJ) opina pela possibilidade de celebração do contrato.

Todavia, como acima elencado, tal questão trata-se de mérito administrativo, não sendo da alçada deste NSAJ substituir o gestor na tomada de decisão e na avaliação das justificativas apresentadas, posto que este Núcleo avalia apenas questões jurídicas.

Logo, a decisão final sobre o Contrato, cabe à Presidência desta Fundação, que em seu juízo pondera questões jurídicas, políticas e sociais, tomando a decisão que lhe aprouver, sem que haja qualquer obrigatoriedade de que se adote presente manifestação, a qual é meramente opinativa.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 01 de setembro de 2022.


Nina A. de Parias
Assessora Jurídica
NSAJ/FUNPAPA

