



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELÉM
Assessoria Jurídica

Processo nº 239/2014-FUMBEL

Assunto: Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais – Sede Provisória da Biblioteca Pública Municipal Avertano Rocha de Icoaraci.

*DISPENSA DE LICITAÇÃO - APLICAÇÃO DO DISPOSTO
NO ART. 24, X, c/c ART. 26, DA LEI Nº 8.666/93 E
ALTERAÇÕES POSTERIORES.*

Senhora Presidente,

Trata-se do interesse desta Fundação Cultural em promover a locação de imóvel privado para fins não residenciais, com a finalidade precípua de sua utilização como sede provisória da Biblioteca Pública Municipal Avertano Rocha-BPMAR, de Icoaraci, até então sediada no bem tombado denominado "Chalé Tavares Cardoso", o qual, em virtude de seu atual estado de conservação, precisa ser desocupado para fins de restauração, conforme demonstrado nestes autos às fls.04/39.

Diga-se que a Biblioteca Pública Municipal Avertano Rocha-BPMAR, de Icoaraci é espaço cultural administrado pela FUMBEL, sendo indispensável assegurar seu funcionamento e o atendimento às centenas de usuários que, mensalmente, acorrem àquela Biblioteca (estudantes da rede pública municipal de Icoaraci e das Ilhas próximas àquele Distrito). Sendo assim, a Direção da BPMAR justifica em seu Memorando nº 08/2014-BPMAR/FUMBEL (fls. 02) a necessidade de promover a locação de outro imóvel que possa acomodar os serviços precipuamente de natureza pública até então prestados, temporariamente, e até que se finalize a restauração do prédio anterior (Chalé Tavares Cardoso).

Para tanto, oferece como alternativa (fls.02) a locação de imóvel privado, situado no mesmo Distrito de Icoaraci, à Rua do Cruzeiro (antiga Rua Manoel Barata), nº 80/160, Bairro do Cruzeiro, para que ali se instale provisoriamente a atual sede da BPMAR e os serviços públicos por ela prestados não sofram solução de continuidade, o que resultaria em manifesto prejuízo à população de usuários que atende.

Em sua solicitação (fls.02) a BPMAR indica que o aluguel do imóvel a ser locado deverá ser de R\$-18.000,00 (dezoito mil reais) e declara, expressamente, que o mesmo foi o que, após pesquisa no mercado imobiliário local (Icoaraci), apresentou as melhores condições de funcionalidade para instalação da nova sede da referida Biblioteca Pública. A esse respeito, a BPMAR complementa sua justificativa na escolha do imóvel citado, fazendo juntar a estes autos o documento de fls. 64.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELÉM
Assessoria Jurídica

A solicitação da locação do imóvel apresentada pela BPMAR (fls. 02) é acompanhada de Carta firmada pela proprietária do imóvel, Sra. HELOISA HELENA DE MENEZES VEIGA BRITO (fls. 03), dando pelo interesse em proceder à locação do imóvel à FUMBEL, pela contraprestação de aluguel mensal no valor de R\$-18.000,00 (dezoito mil reais). A essa Carta foram anexados os seguintes documentos (fls. 04/09):

- ✓ *Certidão Vintenária, com Negativa de Ônus do imóvel;*
- ✓ *Certidão Negativa de Débitos expedida pela Receita Federal em nome a proprietária;*
- ✓ *Certidão Positiva, com efeitos de Negativa de Débitos quanto ao IPTU (SEFIN/PMB) relativa ao imóvel;*
- ✓ *Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome da proprietária;*
- ✓ *Cédula de Identidade, CPF e comprovante de residência da proprietária.*

Recepcionada a solicitação da BPMAR, acompanhada dos documentos acima referidos, essa Presidência solicitou à Secretaria Municipal de Urbanismo-SEURB, por meio do Ofício nº 1707/2013-GAPRES/FUMBEL (fls.41) que:

➤ *realizasse vistoria técnica no imóvel a fim de promover sua avaliação física quanto ao seu estado de conservação (estrutura, instalações, etc);*

➤ *promovesse avaliação valorativa para atestar se o preço solicitado pela proprietária para o aluguel mensal é compatível com os valores praticados no mercado local para locações de mesma natureza.*

Em atenção à solicitação da FUMBEL, a SEURB respondeu na forma do Ofício nº 0126/2014-DEOC/SEURB (fls. 40), apresentado:

➤ *Laudo de Vistoria Técnica nº 0156/2013, expedido pelo Departamento de Obras Cíveis-DEOC/SEURB (fls. 43/57);*

➤ *Parecer Técnico de Avaliação do Imóvel (fls. 58/62).*

Ouvido o Departamento de Administração-DEAD sobre a existência de disponibilidade orçamentária para lastrear a contratação da locação, o mesmo manifestou-se na forma da informação de fls. 65.

Chegam os autos a esta Assessoria Jurídica-AJUR para a análise da possibilidade jurídica da contratação e de seu enquadramento legal.

É o Relatório.

Passo a apreciar:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELÉM
Assessoria Jurídica

A possibilidade de locação de imóvel destinado a atendimento das finalidades precípuas da Administração está prevista no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores, configurando-se em hipótese de DISPENSA DE LICITAÇÃO.

Apresentam-se como requisitos para pacífico enquadramento do caso fático à norma em comento, os seguintes:

- o imóvel deve ser destinado às finalidades precípuas da Administração;
- a escolha do imóvel deve estar condicionada às necessidades de instalação das atividades decorrentes dessas finalidades e sua localização deve justificar a escolha;
- o preço da locação deve ser compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Então vejamos:

1. O imóvel a ser locado destinar-se-á a receber, temporariamente, a sede da Biblioteca Pública Municipal Avertano Rocha de Icoaraci, cuja sede anterior (Chalé Tavares Cardoso) sem condições de uso, deverá ser restaurado. Requisito atendido;
2. É informado pela Direção de BPMAR que o imóvel a ser locado atende às exigências e necessidades de funcionalidade, espaço e localização, inerentes às finalidades da Biblioteca. Sendo este imóvel o que melhor apresentou e reuniu as condições nesse sentido. Requisito atendido;
3. O preço de R\$-18.000,00 (dezoito mil reais) proposto pela proprietária para o aluguel mensal apresenta-se compatível com o valor de mercado, pois, segundo a avaliação prévia da SEURB, o valor máximo do aluguel estaria na faixa de R\$-21.892,00. Requisito atendido.

Estão atendidas, ainda, as exigências dos incisos II e III, do art. 26, da Lei nº 8.666/93.

Apreciados os requisitos e estando estes presentes, importa saber se estão presentes nos autos, também, os demais elementos formais autorizativos da contratação locatícia. Vejamos:

- Está demonstrado que o imóvel é de propriedade da Sra. Heloísa Helena de Menezes Veiga Brito, achando-se este desembaraçado e livre de ônus, conforme se depreende da Certidão do Cartório de Registro de Imóveis apresentada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELÉM
Assessoria Jurídica

➤ O imóvel encontra-se em situação regular perante SEFIN/PMB, conforme Certidão apresentada;

➤ Relativamente a quaisquer débitos junto à Receita Federal e a possíveis débitos trabalhistas, encontra-se a proprietária isenta neste momento, nos termos das respectivas Certidões apresentadas, o que importa concluir que no momento da celebração da locação, nenhum ônus (penhora) face à existência de débitos da proprietária para com aquelas esferas poderá recair sobre o imóvel a ser locado;

A contratação da pretendida locação é, portanto, factível juridicamente pelos fundamentos aqui deduzidos. Todavia, anteriormente à celebração do citado ajuste contratual, em anuindo essa Presidência aos termos deste opinamento, deverá firmar e fazer publicar o indispensável "Termo de Ratificação de Dispensa de Licitação", na forma e para os fins estabelecidos no disposto no art. 24, X c/c art. 26, da Lei de Licitações.

Posto isto, ressalvado o caráter meramente opinativo deste Parecer, e à vista das informações, justificativas e documentos constantes destes autos, opino pela possibilidade jurídica de contratação da locação do imóvel sito à Rua do Cruzeiro (antiga Rua Manoel Barata), nº 80/160, Bairro do Cruzeiro, Distrito de Icoaraci, Belém, Pará, pelo valor de R\$-18.000,00 (dezoito mil reais), para a finalidade precípua de sua utilização como sede provisória da Biblioteca Pública Municipal Avertano Rocha-BPMAR, até então sediada no bem tombado denominado "Chalé Tavares Cardoso", o qual, em virtude de seu atual estado de conservação, precisa ser desocupado para fins de restauração.

É o Parecer que submeto à superior consideração dessa Presidência.

Belém (PA), 03 de fevereiro de 2014.


SILVANA BARRADAS
Respondendo pela AJUR/FUMBEL