



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
PROCURADORIA GERAL



PROTOCOLO Nº. 2014.001.012

PROCEDÊNCIA: Secretaria Municipal de Gestão de Governo - SEGOV.

INTERESSADO: Colégio Estrategio Ltda. – EPP.

ASSUNTO: Análise sobre a possibilidade de Locação de espaço para a realização de cursos de qualificação para os servidores de Ananindeua pelo Instituto Escola de Governo de Ananindeua - IEGA.

Parecer nº039/2014-PROGE

Ananindeua - PA, 27/01/2014.

EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEL (SALAS) PARA A REALIZAÇÃO DE CURSO DE QUALIFICAÇÃO PARA OS SERVIDORES MUNICIPAIS. CUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIAS DO ART. 26, LEI N.º 8.666/93, E ALTERAÇÕES POSTERIORES. DISPENSA DE LICITAÇÃO LÍCITA, COM FUNDAMENTO NO ART. 24, INC. X, DA LEI DE LICITAÇÕES.

Senhor Procurador Geral.

Trata-se de análise sobre a locação de imóvel não residencial para instalação do IEGA – Instituto Escola de Governo, com vistas à realização de cursos de capacitação dos servidores públicos de Ananindeua, indicando também a forma adequada de efetivação da contratação.

I – DO DIREITO

A Lei Federal nº 8.666/93, que rege os contratos e as licitações da Administração Pública, estabelece, em seu artigo 2º, a necessidade do processo licitatório antes de se contratar com terceiros. Explicita, ainda, em seu artigo 3º, caput, que:

"A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia e a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhe são correlatos".



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
PROCURADORIA GERAL



Assim, tanto para a aquisição de bens quanto para a prestação de serviços, é exigida da Administração Pública a observância da regra da obrigatoriedade das licitações como pressuposto dos contratos.

Entretanto, a regra da compulsoriedade das licitações não é absoluta. O Estatuto das Licitações, em alguns casos, dá ao administrador a faculdade de se licitar ou não. Prevê, ainda, casos em que o próprio legislador dispensa ou reconhece a inexigibilidade daquelas. Essas situações, todas em caráter excepcional, estão previstas nos artigos 17, 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, e deverão observar, obrigatoriamente, o disposto no artigo 26.

O art. 26, da Lei nº 8.666/93, e suas alterações, informa que as dispensas de licitação devem ser necessariamente justificadas, sendo o procedimento deve ser instruído, no caso, com elementos que apontem a razão de escolha do contratado e justificativa de preço.

Compulsando o presente processo administrativo, verificamos o cumprimento das exigências legais a que se refere o art. 26, da Lei de Licitações. Patente o interesse público envolvido, após análise do laudo apresentado pela Secretaria Municipal de Saneamento e Infraestrutura – SESAN, demonstra-se cabível a aplicação do art. 24 inciso X da lei 8666/93. *In verbis*.

"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"; (Redação dada pela Lei nº. 8.883, de 1994).

Cumpre-nos ressaltar, no entanto, que esta dispensa se adequa ao referido texto legal, pois, o imóvel satisfaz o interesse público. Foram averiguadas suas características, tais quais, localização, destinação, dimensão e edificação que foram relevantes e determinantes para a elaboração deste opinativo, e ainda, a não existência de outros imóveis com as mesmas características que também possam ser objeto dessa contratação.

Dessa forma, vislumbra-se a legalidade e juridicidade para que o presente processo seja efetivado através de dispensa de licitação, por se tratar de atendimento das finalidades precípuas da administração, se enquadrando na lei supra conforme laudo da SESAN anexo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
PROCURADORIA GERAL



II - DO PREÇO COMPATÍVEL COM O MERCADO.

Exige a Lei que o preço do imóvel selecionado pela Administração seja compatível com o praticado no mercado. Exige-se, portanto, que se proceda a avaliação prévia, de modo a se averiguar tal compatibilidade.

Dessa forma, como esclarece Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, os processos administrativos de locação ou aquisição de imóvel deverão ser precedidos de avaliação prévia, a fim de comprovar a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado. Registra ainda o autor 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, II, da Lei Orgânica do TCU. Efetivamente, sendo a licitação caracterizada como ato administrativo formal (v. art. 4º, parágrafo único, da Lei n.º 8.666/93), o afastamento dos ditames da lei constitui infração legal de natureza grave e, portanto, punível. Sem a avaliação prévia, não há como aferir o preço praticado no mercado.

O cumprimento da exigência supra se faz presente nos autos através da avaliação de estimativa de valor de aluguel, elaborada pela Secretaria Municipal de Saneamento e Infraestrutura – SESAN, onde se estabeleceram as margens mínimas e máximas de valor de mercado do aluguel pretendido, restando comprovado que o preço sugerido pelo Colégio Estratego se encontra em total conformidade com os preços praticados no mercado.

Desse modo, a locação do imóvel deve atender os requisitos do inciso X do art. 24 da Lei de Licitações e Contratos, cabendo ao Município adotar as providências cabíveis a seu encargo, para que os procedimentos legais sejam obedecidos.

Nesse sentido, denota-se que a entidade se encontra devidamente habilitada para a contratação pretendida eis que junta aos autos as certidões de regularidade de situação junto ao INSS, FGTS e fisco municipal, devidamente atualizadas.

Observa-se também, que possui poderes para efetuar a locação pretendida, conforme se depreende do disposto na cláusula 12 (doze) do instrumento de locação firmado com o proprietário do imóvel em 28/09/2009.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
PROCURADORIA GERAL



III – CONCLUSÃO.

Assim, após criteriosa avaliação das alternativas acima referidas, em confronto com as necessidades da Administração, verificamos que estão presentes os pressupostos exigidos, restando demonstrado que o imóvel objeto da presente análise atende às disposições do inciso X do art. 24 da Lei nº. 8.666/93.

Observa-se também, que a entidade locadora, possui poderes para efetuar a locação, conforme se depreende do disposto na Cláusula 12 (doze) do instrumento de locação firmado em 28/09/2009.

Destarte, em tese inexistem, no âmbito legal, óbices para que a contratação seja formalizada.

É a manifestação a sua superior consideração.



David Reale da Mota
Procurador Municipal - OAB/PA 19.206