



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

Parecer n.º. 297/2018 – NSAJ/FUNPAPA.

Processo n.º: 00001574/2018.

Assunto: Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Espaço Abrigo Ronaldo Araujo – EARA.

Versam os presentes autos sobre pedido de locação de imóvel para fins de funcionamento do ESPAÇO ABRIGO RONALDO ARAÚJO – EARA.

Segundo relata o DOM em seu Memorando n.º. 032/2018 - DOM, a mudança visa garantir um serviço adequado à sociedade, maior segurança para os usuários e instalações mais eficientes e confortáveis. Informa ainda que o novo imóvel onde funcionará a unidade apresenta preço de locação condizente com o praticado no mercado imobiliário, conforme rol de amostragem. 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 da Alta Complexidade, da Coordenadora do Espaço Abrigo objeto dos presentes autos, bem como da Assessora responsável, as quais apresentam sua anuência quanto ao novo imóvel, atestando sua compatibilidade com os serviços a serem oferecidos pelo equipamento da Assistência Social.

Também fazem parte do processo, dentre outros documentos: Proposta de Locação de Imóvel, Escritura Pública, Rol de Amostragem de valores de imóveis para locação, manifestação do setor responsável em atestar a viabilidade técnica para instalação de telefones e internet, conforme necessidade da demanda, bem como manifestação do DOM às fls. 63 informando a ausência de débitos de energia elétrica e fornecimento de água.

Foram então os autos encaminhados a este Núcleo Jurídico para análise e Parecer.

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 preçpuas 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 preçpuas 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 pelas Coordenações afetas ao Espaço Abrigo mencionado.

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), obedecendo ainda às orientações dadas por este NSAJ às fls. 35 dos autos.

Quanto a viabilidade orçamentária, ressalto que as informações deste campo constante nos autos tratam da locação para o exercício 2018, estando assim regular (fls. 33 e 34).

No mais, o presente processo já foi remetido à **Comissão Permanente de Licitação - CPL** desta Fundação, a qual emitiu manifestação acerca da viabilidade da dispensa pretendida, conforme manifestação constante à fls. 42.

Outrossim, como se trata de nova contratação no âmbito da Administração Pública Municipal, o Decreto Municipal nº. 90.600/2018, de 09 de fevereiro de 2018, estabelece em seu artigo 17 que as medidas não contempladas pelo referido ato normativo serão decididos pelo Núcleo de Contenção



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

de Despesas. Neste diapasão, como foram determinadas medidas de revisão contratual para redução do valor das locações propostas, verifica-se que no presente caso, o aluguel sofrerá reajuste, passando de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) para R\$7.000,00 (sete mil reais), o que não se coaduna com as medidas adotadas pelo Município de Belém. Sendo assim, imperioso se faz o envio dos presentes autos ao Núcleo de Contenção de Despesas – NCD da Prefeitura Municipal de Belém.

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.

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

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.

Ressalte-se a natureza meramente opinativa da presente manifestação, não havendo obrigatoriedade por parte da Administração do entendimento nele exposto. Entretanto, o mesmo traduz os aspectos jurídicos inerentes à contratação, sendo de bom alvitre atentar para suas disposições.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 25 de junho de 2018.

Alcemir da Costa Palheta Júnior
Diretor Jurídico – NSAJ/FUNPAPA