

PARECER Nº 0454/2014

Processo nº 80441/2014 - SEMAD

Interessado: Secretaria Municipal de Administração

Assunto: Locação de Imóvel

Senhor Secretário,

SÍNTESE FÁTICA

Trata o presente feito acerca da possibilidade de ser promovida a locação de bem imóvel para fins não residenciais, localizado na Av. Generalíssimo Deodoro, nº 952, nesta cidade, pelo período de 12 (doze) meses, para atender as instalações do arquivo da Prefeitura Municipal de Belém e a Escola de Gestão Pública.

Consta no processo o Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, junto com uma pesquisa de valores de outros imóveis, todos emitidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo (fls. 03 a 13).

Integra ainda o processo os documentos de identificação do proprietário (fl. 20), comprovante de residência (fl. 21), Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (fl. 22), Certidão Negativa de Natureza Tributária (fl. 25), Certidão Negativa de Débitos Municipais (fl. 27), Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (fl. 28), Certidão de Registro do imóvel objeto da locação (fl. 31) e Procurações Públicas (fl. 33 a 35).

O valor acordado para o aluguel do imóvel é de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais correspondente a R\$ 16,47 por m²/mês.

Instado, o Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP indicou dotação orçamentária por meio do despacho de fls. 36 e extrato de fls. 37 a 39, informando haver lastro orçamentário para a despesa em questão na atividade 2170, elemento de despesa 339036, fonte 01000.

É o Relatório.

PARECER

O exame deste NSEAJ/SEMAD se dá nos termos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, que prevê a possibilidade de dispensa de licitação para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades da Administração.

Preliminarmente, cabe ressaltar que com o advento da Lei nº. 8.666/93, que instituiu normas para licitações e contratos da Administração Pública, foi imposto ao Poder Público o dever de licitar (cotejar produtos e ofertas), visando de um lado a maior vantagem para a Administração (finalidade econômica), e por outro a possibilidade de oferecer oportunidades iguais aos particulares que fornecem serviços, obras e bens à mesma (finalidade isonômica), senão vejamos:

Art. 3º. 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.

Todavia, existem situações em que embora viável a competição não se faz conveniente ao interesse público por manifestar desequilíbrio na relação custo-benefício, ou seja, o investimento necessário à realização do procedimento licitatório seria maior que o próprio resultado a ser alcançado. Em razão disso foram criados os casos denominados de dispensa de licitação.

A possibilidade de dispensar a licitação encontra-se no inciso XXI do art. 37 da Constituição Federal e no *caput* do art. 24 da Lei nº 8.666/93, a seguir transcritos:

"Art. 37...

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações." (grifou-se)

"Art. 24. É dispensável a licitação:"

Desse modo, sempre que a licitação se configurar inviável ao interesse público, sucede a sua dispensa, estando todos os casos exhaustivamente previstos no art. 24 e incisos da Lei nº 8.666/93. Observa-se, contudo, que a lei

enumerou expressamente as hipóteses de dispensa de licitação, sendo este rol taxativo. Nesse sentido, as lições do renomado Jessé Torres Pereira Júnior:

“As hipóteses de dispensabilidade do art. 24 constituem rol taxativo, isto é, a Administração somente poderá dispensar-se de realizar a competição se ocorrer uma das situações previstas na lei federal. Lei estadual, municipal ou distrital, bem assim regulamento interno da entidade vinculada não poderá criar hipótese de dispensabilidade”.

Devemos ressaltar que nesses casos relacionados pela legislação há a discricionariedade da Administração na escolha da dispensa ou não do certame, devendo sempre levar em conta o interesse público.

No que tange a possibilidade de locação de imóvel por meio de dispensa de licitação, o inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93, dispõe ser possível, desde que o preço da locação seja compatível com o valor de mercado, que será analisado mediante avaliação prévia do imóvel.

“Art. 24. É dispensável a licitação: (...)

X - para 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;”

Assim, verificada a necessidade de um imóvel para desempenho das atividades administrativas, a adequação do mesmo para a satisfação dessas necessidades e a compatibilidade do preço do aluguel com os parâmetros do mercado, a Administração pode, por meio de dispensa, proceder com o aluguel.

CONCLUSÃO

Posta assim a questão, entende-se viável juridicamente a locação do Imóvel situado na Av. Generalíssimo Deodoro, nº 952, nesta cidade, pelo período de 12 (doze) meses, visto estar claramente demonstrada a necessidade da Administração Pública na locação do imóvel para atender as instalações do Arquivo da Prefeitura e da Escola de Gestão Pública, além do valor da locação estar de acordo com os parâmetros do mercado segundo o

Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel feito pela Secretaria Municipal de Urbanismo.

Por fim, lembramos o caráter meramente opinativo deste parecer, face ser ato administrativo consultivo, podendo o Ilustre Titular desta SEMAD, entender de forma diversa para melhor atender o interesse público e as necessidades desta Municipalidade.

Assim, dando prosseguimento ao feito, solicitamos o envio dos autos ao Controle Interno para manifestação.

É o parecer, S.M.J.

Belém, 05 de maio de 2014.


CAROLINA AMORIM DANIN COSTA
Diretora – NSEAJ/SEMAD, em exercício.
OAB/PA 18.526

BELEM
SECRETARIA
MUNICIPAL DE
ADMINISTRACAO
O:050550170001
60

Assinado de forma digital por BELEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
ADMINISTRACAO:05055017000160
DN: c=BR, o=CP-Brasil, st=PA,
ou=BELEM, ou=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e CNPJ
A1, ou=Autenticado por ARIU Para
ou=BELEM SECRETARIA MUNICIPAL DE
ADMINISTRACAO:05055017000160
Data: 2015.01.21 11:50:49 -0300