

Parecer n.º 1412/2021 – NSAJ/FUNPAPA

Processo: 5972/2021

Assunto: Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

À Presidência,

Versam os presentes autos sobre pedido de locação de imóvel para fins de funcionamento do Espaço de Acolhimento Dulce Accioli, na forma indicada pelo DOM em seu Memorando n.º 101/2021.

Consta dos autos Laudo de Vistoria do Imóvel, favorável a sua locação, apontando a necessidade de realização de algumas adequações (fls. 25/34).

Foi juntado aos autos, ademais, pesquisa de mercado e manifestação favorável da coordenadora da unidade.

Há ainda nos autos manifestação da Comissão Permanente de Licitação desta Fundação favorável a locação do imóvel por dispensa.

Consta ainda documentação comprovando a propriedade do imóvel e procuração indicando a responsável pela locação do mesmo.

Foram então os autos encaminhados a este NSAJ para análise.

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 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.

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

Pois bem.

Quanto ao valor da locação, anoto que no corpo da pesquisa de mercado há a menção de que o valor está compatível com o praticado no mercado, bem como que o imóvel apresenta “valor abaixo da média”. Registro que além da manifestação preliminar já existente no corpo da própria pesquisa, sugere-se que a direção do Departamento Administrativo ateste expressamente a vantajosidade do valor do imóvel.

Anoto que a pesquisa de mercado foi ajustada por solicitação da Comissão de Licitação desta Fundação, a qual, após os ajustes, não apresentou óbices.

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 nº 73, de 05 de agosto de 2020 - Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital/Secretaria de Gestão).

Ressalto, ainda, que o Laudo de Vistoria foi favorável a sua locação, apontando a necessidade de realização de algumas adequações que devem ser saneadas previamente.

Registro que foi juntada ainda a Certidão de Inteiro Teor de Matrícula do imóvel.

Quanto a viabilidade orçamentária, ressalto que foram juntados aos autos Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro e a Declaração do Ordenador de Despesas. Registro, ademais, que já consta quota orçamentária autorizada, conforme informação juntada pelo Departamento Financeiro às fls. 54.

Pelo exposto, observadas as questões acima, este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos, vislumbra, inicialmente, a possibilidade da celebração contratual pretendida via dispensa de licitação do imóvel destinado ao funcionamento do **Espaço de Acolhimento Dulce Accioli**, acaso assim decida a Presidência desta Fundação.

Ademais, tal contratação não prescinde da comprovação da regularidade fiscal do futuro celebrante de contrato de locação com esta Fundação, bem como das demais comprovações que sejam aplicáveis ao caso, nos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666, de 1993.

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

É o parecer.

Belém, 15 de dezembro de 2021.


MARTA BARRIGA

DIRETORA JURÍDICA