

**Parecer n.º 282/2022 – NSAJ/FUNPAPA**  
**Processo: 2078/2022**  
**Assunto: Contrato de Locação de Imóvel**

Versam os presentes autos sobre pedido de locação de imóvel para fins de funcionamento do CRAS Tapanã, na forma indicada pelo DOM em seu Memorando n.º. 032/2022.

Segundo relata o DOM em seu memorando a contratação visa garantir um serviço adequado, acrescentando que “o imóvel apresenta preço de locação condizente com o praticado no mercado imobiliário” (fls.02/03). 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 Laudo de Vistoria do Imóvel, favorável à sua locação (fls. 48/50), desde que, observados os apontamentos feitos pelo supracitado setor.

Foi juntado aos autos, ademais, pesquisa de mercado (fls.30/46).

Consta ainda Certidão de Inteiro Teor do Imóvel e procuração indicando a responsável pela locação do mesmo.

Há, ainda, Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro e a Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém. (fls. 82/83)

Ressalto que há manifestação do Departamento Financeiro informando que em que pese a solicitação de dotação seja para o período de 12 meses, somente há lastro orçamentário para 07 (sete) meses.

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, faculta-se 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 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.*

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 que seja reconhecida a possibilidade de contratação direta ainda que exista mais de um imóvel à 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*).

Ademais, sabe-se que a possibilidade de prorrogação de contratos de locação de imóvel pela Administração Pública por um período maior que 60 meses é tema bastante polêmico.

Dai que, ao término do ajuste, sem possibilidade de aditamento, a Administração poderá firmar contrato novo objetivando continuar no imóvel, ou seja, se ao término da renovação ainda existir o interesse sobre a utilização do imóvel objeto da locação, deverá a Administração Pública celebrar novo contrato, justificando a dispensa da licitação (SOUTO, 2004, p. 283, p. 290).

Pois bem.

Quanto ao valor da locação, anoto que no corpo da pesquisa de mercado há a menção de que “*os únicos imóveis encontrados foram através de sites comumente utilizados para a divulgação de venda e alugueis de imóveis*”, “*as unidades disponíveis não atendem às necessidades do CRAS Tapanã por localizarem-se dentro de condomínios fechados, servindo tão somente para demonstrar os valores de alugueis praticados na região, e não como possibilidades de imóveis para atender às necessidades do instrumento socioassistencial.*”

Destaco, inclusive, a inexistência de maiores óbices quanto à 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 (Instrução Normativa nº 73, de 05 de agosto de 2020 - Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital/Secretaria de Gestão).

Registro que além da manifestação preliminar já existente no corpo da própria pesquisa, a Direção do Departamento Administrativo atestou expressamente a vantajosidade do valor do imóvel e manifestou-se favoravelmente à locação.

Ressalto, ainda, que o Laudo de Vistoria foi favorável à sua locação, com ressalvas quanto aos apontamentos frisados na descrição das patologias apresentadas no mesmo (fls. 48/50). Nesse compasso, conforme as patologias sobreditas nos autos, o Despacho- DA (fls.92), assevera que: *“retornamos os autos ratificando expressamente o interesse deste departamento administrativo na formalização do contrato de aluguel do imóvel para o CRAS Tapanã com a senhora Dilam da Silva”*.

No ponto, vale ressaltar que, consta nos autos divergência entre o Memorando nº 032/2022-DOM, quando informa que “ o valor mensal sugerido pela proprietária é de R\$ 10.982,99( dez mil novecentos e oitenta e dois reais e noventa e nove centavos), que condiz com o preço praticado no mercado imobiliário da Região, conforme Rol de Amonstragem constante nos autos”, no entanto, consta na pesquisa de mercado ( fls.30/72), que o aludido valor é bem maior do que os outros valores de alugueis dos imóveis, assim, faz-se necessário o esclarecimento de tal fato.

Consta, nos autos Certidão de Registro de Imóvel atualizada.

Quanto à viabilidade orçamentária, ressalto que foram juntados aos autos Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro e a Declaração do Ordenador de Despesas e extrato de quotas.

No ponto, reitero que há manifestação do Departamento Financeiro informando que em que pese a solicitação de dotação seja para o período de 12 meses, somente há lastro orçamentário para 07 (sete) meses.

Ademais, tal contratação 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.

Consta nos autos, manifestação sobre Dispensa de Licitação pela Comissão Permanente de Licitação ( CPL), a qual destaca ser “ favoravelmente quanto à possibilidade de dispensa de licitação”.

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

Pelo exposto, observadas as questões acima, e depois que haja manifestação Controle Interno desta Fundação, este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos, vislumbra, inicialmente, a possibilidade da celebração contratual pretendida via dispensa de licitação do imóvel destinado ao funcionamento do CRAS Tapanã, desde que sanado os apontamentos supracitados, tal qual, observação do inciso II do art. 26 da Lei 8.666/93, assim como, atentando-se às condições orçamentárias indicadas pelo Departamento Financeiro, e a ratificação expressa do DA, acaso assim decida a Presidência.

Por fim, reafirma-se que o presente parecer tem caráter opinativo, não vinculando a atuação do Poder Público.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 09 junho de 2022.