



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS

e-DOC 94287962
Proc 02.00564-000/2022

Visto
SPACC/PGM

PARECER N.º: 028/SPACC/PGM/2023

PROCESSO N.º: 02.00564/2022

ORIGEM: SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE INTEGRAÇÃO DISTRITAL

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**ASSUNTO: ANÁLISE E PARECER ACERCA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA
FUNCIONAMENTO DA SEDE DA DEFESA CIVIL.**

Senhor Superintendente,

O presente procedimento foi encaminhado a esta Subprocuradoria Administrativa, Convênios e Contratos – SPACC/PGM, para análise e parecer acerca da possibilidade jurídica de locação de um imóvel para funcionamento da Sede da Defesa Civil, conforme justificativa constante nos autos.

Os autos foram instruídos com os seguintes documentos:

- Memorando n.º 0101/2022/DA/SMD, fls. 02;
- Edital de Chamamento Público para Seleção de Imóvel Apto a Locação n.º 003/SMD/2022 publicado no DOMÉR, fls. 03/07;
- Carta Proposta (Proposta para Locação), fls. 08;
- Habilitação Jurídica e Fiscal da Imobiliária Atrium Ltda, fls. 09/26;
- Certidão de Inteiro Teor, fls. 27/30;
- Autorização para anúncio e Intermediação, fls. 31/38;
- Planta do Imóvel e Relatório Fotográfico, fls. 39/73;
- Relatório Final da Comissão de Chamamento Público para Seleção de Imóvel Apto a Locação n.º 003/SMD/2022, fls. 74/76;
- Termo de Homologação de Chamamento Público para Seleção de Imóvel Apto a Locação n.º 003/SMD/2022, fls. 77;
- Despacho DA/GAB/SMD, fls. 78;
- Despacho GAB/SGP/SGG, fls. 79;
- Termo de Juntada Planta Baixa do Imóvel, fls. 80/81;
- Relatório Técnico de Vistoria e Fotográfico, fls. 82/95;
- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Comercial, fls. 96/101;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS

e-DOC 94287962
Proc 02.00564-000/2022

Visto 
SPACC/PGM

- Despacho DAMI/SGP/SGG, fls. 102;
- Análise FAVORÁVEL da SGP, fls. 103/105;
- Controle da Execução Orçamentária – CEO – Destaque n.º 006/2023, fls. 106;
- Despacho DA/SMD, fls. 107;
- Despacho SUORÇAM/SEMPOG, fls. 108;
- Reserva de Saldo n.º 00084, de responsabilidade da SEMPOG, fls. 109;
- Despacho GAB/SEMPOG, fls. 110;
- Minuta Contrato, fls. 111/116;
- Despacho DA/SMD à PGM, fls. 67.

É o Relatório.

I – DA LEGISLAÇÃO

A hipótese de dispensa de licitação tratada nos presentes autos deve ser analisada sob a ótica do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93:

Art. 24 – É dispensável a Licitação:

(...)

X – Para compra ou locação de imóvel, destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, seguindo avaliação prévia.

Pelo que se verifica do texto em destaque, dois são os requisitos básicos para a ocorrência da dispensa de licitação na locação de imóvel:

1. Que as necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha;
2. Que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

II – DA DOUTRINA

Vale transcrever o entendimento do ilustre doutrinador Marçal Justen Filho, na Obra “Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos”, 10ª edição – São Paulo: Dialética, 2004, pág. 251:

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre os particulares. Ou a Administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra.



III - DA ANÁLISE DOS AUTOS

Ao que se infere dos autos, visando demonstrar o cumprimento dos requisitos mínimos para locação do imóvel ora pretendido, a Superintendência Municipal de Integração Distrital apresentou os seguintes documentos comprobatórios:

- Motivação para a locação, fls. 02;
- Publicação Edital de Chamamento Público, fls. 03/07;
- Proposta Comercial e demais documentos de habilitação do Proprietário Interessado, fls. 08/38;
- Relatório da Reunião da Comissão de Chamamento Público, fls. 74/75;
- O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica acostado às fls. 96/101;
- A Superintendência Municipal de Gestão e Gastos Públicos – SGP opinou FAVORAVELMENTE ao preço proposto de R\$ 14.000,00, visto que encontra-se com valor dentro da margem estabelecida na Avaliação mercadológico, fls. 103/105;
- Laudo Técnico de Engenharia das Instalações Estruturais APTO COM RESSALVAS, fls. 82/95;

Acerca da dispensa de licitação, prevista no art. 24, X, da Lei 8.666/93, leciona Marçal Justin Filho, Compra ou locação de imóvel (inc. X): A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc...) são relevantes, de modo que a Administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Nesta hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado;

No caso em tela, a SMD justifica a necessidade da locação de um imóvel para sediar sede Defesa Civil uma vez que não dispõe de prédio próprio, bem como em razão do valor da locação estar dentro do valor estimado na avaliação mercadológica, conforme se infere nos autos.

A fim de viabilizar o atendimento de sua necessidade a SMD determinou a realização de chamamento público para a locação de imóvel com as várias características, o qual foi devidamente publicado no Diário Oficial, conforme consta nos autos.

Em relação ao chamamento realizado, foi observado que a Comissão Interna do chamamento elaborou o relatório inicial da apreciação e julgamento das propostas, concluindo, ao



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS

e-DOC 94287962
Proc 02.00564-000/2022

Visto
SPACC/PGM

final, pelo prosseguimento do processo para fins de contratação futura, o qual foi devidamente publicado no Diário Oficial.

Conforme laudo técnico elaborado pelo Engenheiro Pedro Gonçalves (fls. 82-95) o imóvel encontra-se APTO COM RESSALVAS para locação no que diz respeito as instalações estruturais. Todavia, o laudo acima não atestou as condições das instalações elétricas do imóvel para o fim ora almejado.

Outrossim, não consta nos autos o Laudo dos Bombeiros (prevenção e combate a incêndio e pânico).

Em relação a avaliação mercadológica do imóvel apresentado, o avaliador do Município, Sr. Rômulo Aleixo Costa, avaliou o valor de locação do imóvel em R\$ 14.600,00 (quatorze mil reais), podendo tal valor variar em até 10% para mais ou para menos.

Considerando que o valor da proposta selecionada é de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), estando assim dentro do valor de mercado, a Superintendência Municipal de Gestão de Gastos Públicos – SGP manifestou-se FAVORÁVEL a realização da despesa.

Visando demonstrar a disponibilidade de recursos orçamentários para a realização da pretensa contratação para o exercício a SMD apresentou a Reserva de Saldo de fls. 109.

Ressalta-se, por fim, que não consta nos autos o resultado final do processo de seleção do chamamento público, devidamente homologado pelo ordenador de despesa e publicado no Diário Oficial. Solicitamos que o mesmo seja juntado aos autos.

Ressaltamos que a veracidade dos motivos que resultaram na escolha imóvel ora pretendido é de responsabilidade exclusiva da Comissão de Seleção, Engenheiros, Avaliador e, por fim, do Ordenador de Despesa, a quem a Lei 8.666/93 faculta a hipótese de decidir pela contratação direta para locação de imóveis em determinados casos.

PROVIDÊNCIAS

a) Juntar análise técnica atestando a aptidão das instalações elétricas do imóvel para o fim a que se destina;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS

e-DOC 94287962
Proc 02.00564-000/2022

Visto
SPACC/PGM

b) Providenciar, junto ao proprietário do imóvel em análise, a adequação das ressalvas apontadas pelo Engenheiro Pedro Gonçalves em seu relatório.

c) Juntar Laudo dos Bombeiros (prevenção e combate a incêndio e pânico);

d) Anexar aos autos a Portaria da designação dos membros da Comissão de Análise e Condução do Chamamento Público e sua publicação no DOMER;

e) Juntar aos autos o Termo de Homologação do Chamamento Público e sua Publicação no DOMER;

f) Juntar Termo de Referência referente a locação do imóvel selecionado;

g) Disponibilizar via e-mail: pgmconveniosecontratos@gmail.com, a Minuta do Contrato de Locação;

h) promover a atualização das certidões que eventualmente vencerem;

CONCLUSÃO

Ante o exposto, considerando que a Superintendência Municipal de Integração Distrital – SMD concluiu que o imóvel em questão está apto a satisfazer às necessidades e conveniências da Administração, dentro da dinâmica de trabalho que lhe é peculiar, em especial quanto a estrutura, localização, e valor de mercado do imóvel, esclarecemos que resta facultado ao Ordenador de Despesa realizar a contratação direta, por dispensa de Licitação, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, devendo, obrigatoriamente, serem observadas as providências elencadas acima.

Uma vez atendidos os pontos suscitados acima, o ato administrativo que decidir pela Dispensa de Licitação deverá ser comunicado à autoridade superior no prazo de 03 (três) dias, para fins de “Ratificação”, devendo ser publicado na imprensa oficial no prazo de 05 (cinco) dias para que obtenha a eficácia, conforme dispõe o art. 26 “caput” da Lei nº 8.666/93;

Enfatizamos que a presente análise trata-se apenas de um opinativo, incumbindo ao ordenador de despesa, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações sob sua inteira responsabilidade.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS

e-DOC 94287962
Proc 02.00564-000/2022

Visto
SPACC/PGM

Importante salientar que o exame dos autos processuais restringe-se aos seus aspectos jurídicos, excluídos, portanto, aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente municiou-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Assim, os autos deverão ser encaminhados para SMD, para atendimento ao exposto neste Parecer e posterior deliberação quanto a contratação por dispensa, bem como posterior ratificação, e em havendo deliberação favorável a contratação por dispensa, os autos deverão retornar a esta Procuradoria para análise elaboração do respectivo Termo de contrato.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Porto Velho, RO, 26 de janeiro de 2023.


FELIPPE IDAK AMORIM SANTOS

Subprocurador da Subprocuradoria Administrativa, Convênios e Contratos