PROCESSO Nº 063/2016
PARECER N° 22/2016-CL

Ementa: Administrativo. Dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração. Art. 24, inc. X, da Lei nº 8666/93 e alterações posteriores, condicionada a ratificação da autoridade superior.

I - RELATÓRIO

Chega a esta Comissão, o presente processo, contendo o Memorando nº 134/2016/SCG, o qual foi originado a partir do interesse da Administração desta Câmara Municipal do Recife, na renovação da locação do imóvel situado à Rua Monte Castelo, nº 166, Boa Vista, no qual funcionam hoje diversos setores desta Casa Legislativa, o qual foi devidamente autorizado pelo Primeiro Secretário.

Solicitam os proprietários do imóvel, representados pela Sra. **LUZINETE AMÂNCIO BISPO,** o reajuste do valor do aluguel praticado com base na variação do IGPM/FGV, com base no Parágrafo Terceiro da Cláusula Segunda do Contrato nº 18/2011. Demais despesas tributárias, de encargos e de consumo (IPTU, Bombeiros, Água, Esgoto, Luz e Telefone, etc.), não estão incluídos no valor do aluguel, devendo ser pagos pela Câmara Municipal do Recife.

Inicialmente, cumpre salientar da impossibilidade de renovação do aluguel, haja vista que o Contrato nº 18/2011 foi firmado em 06/10/2011, tendo exaurido o prazo máximo previsto Art. 57, II da Lei 8.666/93 e alterações posteriores, conforme transcrição abaixo:

> *"Art. 57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:*
>
> *II - à prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses; (Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)"*

Sendo assim, faz-se necessário a elaboração de um novo contrato, cumprindo-se todas as formalidades legais pertinentes.

Constam dos autos, os seguintes documentos:
- cópia da Cédula de Identidade e CPF/MF da Sra. Luzinete Amâncio Bispo;
- cópia da Certidão de Casamento dos proprietários;
- cópia da Certidão de Óbito do Sr. Dário Lopes de Melo;
- cópia da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel;
- proposta de locação da proprietária do imóvel;
- certidão negativa imobiliária do imóvel;
- laudo de avaliação da Prefeitura da Cidade do Recife;
-- cotação de preços de imóveis na região.

O imóvel a ser locado possui área de terreno de aproximadamente 885,00m², tendo a construção área total aproximada de 473,37m², com dois pavimentos, com área de estacionamento com capacidade para aproximadamente 10 (dez) veículos.

Entrementes, foi providenciada a avaliação oficial do imóvel, realizada por auditor fiscal da Prefeitura da Cidade do Recife, na qual foi estimado o valor venal aproximado de R$ 2.343.407,00 (dois milhões trezentos e quarenta e três mil quatrocentos e sete reais) para o imóvel em tela.

Não foi efetuada avaliação quanto ao valor estimado para locação do imóvel, razão pela qual o processo foi remetido para a Procuradoria Legislativa, a fim de ser firmado entendimento acerca do valor a ser estabelecido para tal finalidade.

Sendo assim, para fins de verificação quanto ao valor de aluguel do referido imóvel, foram efetuadas pesquisas em imobiliárias e sites de classificados de imóveis, onde encontrou-se o valor médio de R$ 14.333,33 (quatorze mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) para locação de imóveis com características similares na região em questão, conforme podemos ver na planilha em anexo.

Além disso, foi solicitado também à Comissão de Controle Interno desta Casa Legislativa que efetuasse os cálculos a fim de verificar qual o valor atual do aluguel do referido imóvel, obtendo este setor o valor de R$ 14.127,36 (quatorze mil cento e vinte e sete reais e trinta e seis centavos), conforme disposto no Memorando nº 092/2016/CCI, em anexo.

Sendo assim, buscou-se a negociação entre as partes, sendo acordado com os proprietários, representados pela Sra. **LUZINETE AMÂNCIO BISPO,** o valor mensal de **R$ 12.764,41** (doze mil setecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e um centavos) de aluguel, valor este que é o mesmo atualmente pago pela Câmara Municipal do Recife, a ser reajustado anualmente consoante índice oficial aplicável, pelo período de 05 (cinco) anos.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO

A Administração Pública consagra como princípio geral para contratação de obras, serviços e compras, a realização de procedimento licitatório. Entretanto, há circunstâncias em que a Lei concede o amparo legal para deixar de licitar, se assim entender conveniente ao interesse do serviço, são situações que constituem exceções ao dever geral constitucional justo e permanente de licitar.

As hipóteses, em números ***clausus***, são elencadas pelo legislador nos artigos 17, 24 e 25 da Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores, desde que devidamente fundamentadas.

A contratação ora sob análise, enquadra-se no inciso X, do artigo 24 da Lei supracitada, *in verbis*:

> "Art. 24 – É dispensável a licitação:
> (...) *omissis*
> **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; (...)"**

In casu, as necessidades desta Câmara Municipal do Recife estão sendo atendidas pelo imóvel em questão, em virtude do imóvel estar adequado ao funcionamento dos setores, sem necessidade de gastos com reformas ou adaptações físicas que demandem alto custo sem retorno, bem como ainda da carência de oferta de imóveis similares nas imediações do prédio sede.

Ressalte-se ainda neste caso, outro fator importante e fundamental para a renovação da locação do imóvel, é que é evidente a conveniência da permanência desta Casa no imóvel que, inclusive, já fora objeto de reformas visando às adaptações necessárias à realização das tarefas desenvolvidas pelos Departamentos ali instalados.

Sendo assim:

- Considerando que o imóvel atende a todos os requisitos inerentes ao uso;

- Considerando que o imóvel encontra-se em situação regular perante os órgãos públicos;

- Considerando que uma mudança de local no momento econômico em que encontram-se os órgãos públicos e suas finanças traria despesas de difícil mensuração;

- Considerando que o valor médio dos imóveis similares na região encontra-

se acima do valor atualmente praticado entre as partes;

- Considerando que o valor atualmente praticado, corrigido pelo IGPM/FGV e encontrado pela Comissão de Controle Interno encontra-se acima do valor atualmente praticado entre as partes;

- Considerando ainda que os proprietários concordam com a manutenção do valor hoje praticado;

Esta Comissão de Licitação opina pela locação do imóvel situado à Rua Monte Castelo, 166.

Por todo o exposto acima, conclui-se, portanto, que a situação fática enquadra-se perfeitamente na hipótese legal, configurados os pressupostos do artigo 26 do mesmo diploma legal.

III – CONCLUSÃO

Ex positis, esta Comissão de Licitação, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8666/93 e alterações posteriores, opina pela contratação direta com a Sra. **LUZINETE AMÂNCIO BISPO**, concernente ao aluguel do imóvel situado à Rua Monte Castelo, nº 166, Boa Vista, pelo período de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, no valor mensal de **R$ 12.764,41** (doze mil setecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e um centavos), nos termos do art. 57, II da Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores, submetendo ao Ilmo. Primeiro Secretário desta Câmara Municipal do Recife, Dr. Augusto Carreras, para ratificação e publicação na imprensa oficial nos termos do art. 26 da Lei de Regência, após aprovação da Procuradoria Legislativa.

É o parecer.

Recife, 19 de Outubro de 2016.

Marcello Falcão Novo
Presidente da Comissão de Licitação

Maria Cláudia R. Pimentel dos Santos
Membro

Benoni Pereira de Sá dos Santos
Membro

Visto
Procuradoria Legislativa