



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Rua Monte Castelo, 131 – 1º andar - Boa Vista - Recife - PE

PROCESSO Nº 084/2020/SCG

PARECER Nº 09/2021-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 8.666/93 e alterações posteriores, condicionada à ratificação da autoridade superior.

I - RELATÓRIO

Chega a esta Comissão o presente Processo, contendo o Memorando nº 084/2020/SCG, originado a partir do interesse desta Câmara Municipal do Recife na renovação da locação do imóvel situado na Rua Monte Castelo, nº 131, Boa Vista, onde funcionam diversos setores desta Casa Legislativa, sendo a renovação devidamente autorizada pela Comissão Executiva.

Inicialmente, foi proposto pelos proprietários, representados pela Sra. **IRACEMA FRAGA ROCHA PONTUAL**, o valor mensal de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) a título de aluguel. Todavia, com base nos Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica emitidos por peritos avaliadores imobiliários contratados, a Câmara apresentou contraproposta no valor de **R\$ 8.768,00 (oito mil setecentos e sessenta e oito reais)**, a ser pago mensalmente a título de aluguel, o qual, após negociação, foi expressamente aceito pelos proprietários.

O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, consoante índice oficial aplicável. As demais despesas tributárias, de encargos e de consumo (IPTU, Bombeiros, Água, Esgoto, Luz e Telefone, etc.), não estão incluídas no valor do aluguel, devendo ser pagas pela Câmara Municipal do Recife. O Contrato de Locação vigorará pelo período de até 05 (cinco) anos.

Constam dos autos, os seguintes documentos:

- Certidão Narrativa Imobiliária - Dados Cadastrais do Imóvel;
- DIM - Documento Imobiliário Municipal;



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Rua Monte Castelo, 131 – 1º andar - Boa Vista - Recife - PE

- Proposta de Locação;
- Instrumento de Procuração Particular, outorgando poderes à Sra. Iracema Fraga Rocha Pontual para tratar de assuntos ligados à locação do imóvel em questão;
- Escritura Pública de Doação de Parte de Bem Imóvel;
- cópia dos documentos pessoais de Iracema Fraga Rocha Pontual (CNH), Gilberto Fraga Rocha Filho (CRM/PE), Maria do Carmo Pontes (RG-SDS/PE), Eduardo Cavalcanti de Petribu Fraga Rocha (CNH), Helena de Petribu Fraga Rocha (RG-SSP/PE) e Gustavo Cavalcanti de Petribu Fraga Rocha (RG-SSP/PE);
- Laudo Técnico - Avaliação Mercadológica emitido por GEDEÃO PONTES;
- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica emitido por ARRECIFES;
- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica emitido por RAUL PEREIRA NETO;
- Contraproposta apresentada pela Câmara Municipal do Recife;
- documentação relativa a questionamentos feitos pela Procuradora (Iracema F.R. Pontual) e respectivos esclarecimentos prestados pelos avaliadores;
- anuência dos locadores em relação ao valor proposto pela Câmara Municipal do Recife.

Por oportuno, registramos que, devido ao fato de a Prefeitura do Recife não realizar mais avaliações (antes realizadas por auditores fiscais), foram contratados 3 (três) peritos avaliadores imobiliários, os quais apresentaram seus respectivos Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica, cuja média de preços corresponde ao valor proposto pela Câmara: R\$ 8.768,00 (oito mil setecentos e sessenta e oito reais) mensais, a título de aluguel.

O terreno do imóvel a ser locado possui área aproximada de 754,00m² (setecentos e cinquenta e quatro metros quadrados), tendo, a construção, área aproximada de 426,86m² (quatrocentos e vinte e seis metros quadrados e oitenta e seis centímetros), dividida em dois pavimentos, e área de estacionamento com capacidade para, aproximadamente, 12 (doze) a 15 (quinze) veículos.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Rua Monte Castelo, 131 – 1º andar - Boa Vista - Recife - PE

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 a Administração 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 plenamente atendidas pelo imóvel em questão, haja vista o imóvel estar inteiramente adequado ao funcionamento dos setores, além da carência da oferta de imóveis similares nas imediações do prédio Sede.

Neste caso, outro fator decisivo e fundamental para a renovação da locação do imóvel em questão é a evidente conveniência da permanência desta Casa no imóvel que, inclusive, já fora objeto de reformas visando às adequações necessárias à realização das tarefas desenvolvidas pelos Departamentos nele instalados.

Conclui-se, portanto, que a situação fática enquadra-se perfeitamente na hipótese legal, configurados os pressupostos do artigo 26 do mesmo diploma legal.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Rua Monte Castelo, 131 – 1º andar - Boa Vista - Recife - PE

III - CONCLUSÃO

Ex positis, esta Comissão de Licitação, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores, opina pela contratação direta da Sra. **IRACEMA FRAGA ROCHA PONTUAL**, objetivando a locação do imóvel situado na Rua Monte Castelo, nº 131, Boa Vista, Recife/PE, pelo valor mensal de **R\$ 8.768,00** (oito mil setecentos e sessenta e oito reais), pelo período de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, a critério da Administração, nos termos do art. 57, II da Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores. Submetemos o presente Parecer ao Excelentíssimo Vereador ERIVERTO RAFAEL, Primeiro Secretário desta Câmara Municipal do Recife, 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, 25 de fevereiro de 2021.

Marcello Falcão Novo

Presidente da Comissão de Licitação

Débora Gurgel Marques

Membro

Visto
Procuradoria Legislativa