



República Federativa do Brasil
Estado do Pará
Município de Monte Alegre
Prefeitura Municipal
PROCURADORIA JURÍDICA



PARECER JURÍDICO Nº. 017/2015

ORIGEM: Secretaria Municipal de Educação

ASSUNTO: Locação de Imóvel não Residencial

INTERESSADO: Centro Educacional e Assistencial do Baixo Amazonas- CEEABA

Relatório

O Departamento de Compras e Licitação, através do Memorando nº 006/2015, submete a esta Procuradoria Jurídica os documentos do Centro Educacional e Assistencial do Baixo Amazonas – CEEABA, na mesma oportunidade solicita Parecer Jurídico quanto a dispensa de licitação, a respeito de locação de imóvel com fim precípua de locar um espaço público adequado as exigências do MEC, destinado ao atendimento de mais de 600 (seiscentos) alunos da rede municipal de ensino dos bairros de cidade alta, Pajuçara e planalto, referente ao ano letivo de 2015, pois o município não dispõe de espaço adequado para atender tal demanda (sic).

Pois bem, compulsando os documentos trazidos a baila, insta identificar: 1. Estatuto do Centro Evangélico Educacional e Assistencial do Baixo Amazonas – CEEABA (fls. 07-13); 2. Documentos pessoais do Sr. Francisco Martins da Silva Filho (fl. 14); 3. Certificado de Regularidade do FGTS – CRF, com a validade expirada (fl. 15); 4. Comprovante de cadastro na RFB (fl. 16); 5. Certidão Negativa de Débitos relativos a Receita Federal e a Dívida Ativa (fl. 17); 6. Certidão Negativa de débitos trabalhistas (fl. 18); 7. Ata de eleição de posse da diretoria do CEEABA para o quadriênio de 2012 a 2016.

De outra forma, é de suma importância destacar, que o Departamento de Compras apresentou um laudo de avaliação do imóvel da lavra do Engenheiro Civil Roberto L. Maia Medeiros, servidor público efetivo da municipalidade, cujo mesmo esclarece que o imóvel objeto da promitente locação fica localizado na Travessa Álvaro Pantoja, s/nº, bairro do Pajuçara, município de Monte Alegre/PA (fls. 21-24).

O referido laudo esclarece que, na vistoria ficou constatado que o prédio existente tem uma construção normal e foi construído para uso como escola para o ensino de criança, jovens e adultos. Tem os seguintes ambientes: Diretoria, Secretaria I e II, sala de professores, salas de aula (13 salas), biblioteca, cantina, refeitório, cozinha, sanitários masculino e feminino, despensa, banheiros (3 unidades), almoxarifado I e II, sala de atendimento Educacional e amplo Salão Interno.

Conclui a avaliação que a locação do imóvel em questão está avaliado no valor mínimo de R\$ 7.250,00 (sete mil, duzentos e cinquenta reais) e no máximo com R\$ 14.500,00 (Quatorze mil e quinhentos reais), estes valores corresponde a 5% do valor da avaliação do bem que se encontra com *quantum* de R\$ 1.450.000,00 (Um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais).

É o relatório.



Republica Federativa do Brasil
Estado do Pará
Município de Monte Alegre
Prefeitura Municipal
PROCURADORIA JURIDICA



Fundamentação Legal

A exigência de licitação prévia é regra geral para as contratações da Administração, contudo, existem casos em que a licitação não atenderia ao interesse público.

O legislador, ao definir os casos de dispensa de licitação, levou em consideração, de forma objetiva a relação econômica custo/benefício, observando, de um lado, o custo temporal da licitação para a Administração e, de outro, a destinação da contratação. A utilização do procedimento de dispensa de licitação, todavia, requer ao administrador certa dose de cautela, observando principalmente os princípios da moralidade e da eficiência, tendo em vista sempre o interesse público.

Na compra ou na locação de imóveis, nas condições estabelecidas no inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/93, com redação dada pela Lei nº. 8.883/94, é dispensada a licitação pela inexistência da viabilidade de competição. O imóvel selecionado pela Administração, muitas vezes, não encontra similar quanto à localização, dimensão, destinação e edificação. Deriva daí a dispensa do procedimento de licitação.

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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

Contudo, para que fique evidenciada a dispensa deverá a Administração comprovar efetivamente a necessidade do imóvel, a adequação do mesmo aos fins a que se destina e a compatibilidade do preço, que não poderá ser superior ao praticado no mercado.

A locação de imóvel, pela possibilidade evidente de necessidade de licitação, em alguns casos, enquadra-se no rol dos casos de dispensa, não se constituindo, em caso de inexigibilidade.

A Lei das Licitações permite ao administrador comprar ou alugar qualquer imóvel diretamente do proprietário, sem licitação, contudo, torna-se necessário ficar provado que o imóvel é o mais adequado ao fim pretendido e que o preço seja de mercado.

A presunção de que a licitação traz sempre a melhor contratação é relativa. Entendemos, ainda, que a hipótese do art. 24, X, tem justamente o escopo de dotar o gestor público de discricionariedade suficiente para, diante da oferta de diversos imóveis que, a primeira vista, são compatíveis com as necessidades da Administração, escolher e contratar aquele que, por razões justificadas, irá melhor garantir as necessidades do órgão e consequentemente do interesse público.



Republica Federativa do Brasil
Estado do Pará
Município de Monte Alegre
Prefeitura Municipal
PROCURADORIA JURIDICA



É, portanto, imune a licitação a locação de imóvel destinado ao serviço público, condicionando-se qualquer dessas operações à localização ou às necessidades de instalação do serviço de suma importância, no caso o funcionamento de uma Escola Municipal de Ensino Fundamental.

Não pode ser olvidado, que de acordo com o memorando nº 05/2015 (fl. 06), o município de Monte Alegre precisa de um espaço adequado para funcionar uma Escola Municipal, tendo como fim precípuo a alocação de, aproximadamente, 600 (seiscentos) alunos, dos bairros do Pajuçara e Planalto, referente ao ano de 2015, porquanto a administração Municipal não dispõe de espaço adequado para atender tal demanda.

Conclusão

Pelo exposto acima, somos do entendimento de que a administração pode viabilizar a locação do imóvel destinado para os fins que especifica, de acordo com ditames do inciso X, do art. 24, da Lei nº. 8.666/93, por ser o caso de dispensa de licitação.

De toda maneira, cabe a administração municipal, na contratação com fundamento no art. 24, X, observar os seguintes atos: inaugurar o processo administrativo, identificar/justificar a demanda do órgão por imóvel, definir as características do imóvel, realizar pesquisa de valor de mercado, buscar autorização orçamentária para a compra/locação, levar ao conhecimento do mercado o seu interesse em locar um imóvel, a partir das necessidades de localização e estrutura que foram definidas no processo, justificar a escolha final do imóvel e, por fim, cumprir a exigência prevista no art. 26 da Lei 8.666/93.

Sobre os documentos apresentados para CEEABA, vale admoestar que a mesma deve apresentar os seus documentos autenticados e deve observar ainda os seguintes procedimentos: 1. Estatuto em vigor devidamente registrado na forma da lei; 2. Averbação de eleição da Diretoria para dar legitimidade aos novos diretores que doravante representarão a Associação; 3. Os documentos de todos os componentes da diretoria.

Para finalizar, acerca dos documentos que infere a habilitação, não foi apresentada a Certidão Negativa de Débito – CND, fornecida pelo Instituto Nacional de Seguro Social - INSS; Certidão Negativa de Tributos do Município, da sede da associação e deve apresentar a Certidão de Regularidade do FGTS, pois a que foi apresentada se encontra vencida desde a data de 10/02/2015.

S.M.J., é o parecer que levamos a apreciação superior.

Monte Alegre (PA), 29 de janeiro de 2015.

Jorge Thomaz Lazameth Diniz
Procurador Jurídico do Município
OAB/PA – 13.143