



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



PARECER JURÍDICO Nº. 037/2016

ORIGEM: Departamento de Compras e Licitações

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Saúde

**ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O SERVIÇO DE
ACOLHIMENTO PARA CRIANÇAS E ADOLESCENTES PAC-1 (ABRIGO).**

Relatório

A Secretária Municipal de Saúde desta Municipalidade submete a esta Procuradoria Jurídica os documentos referentes locação do imóvel urbano não residencial, para sediar o serviço de acolhimento para crianças e adolescentes PAC-1 (abrigo), tendo como locadora a Sra. MARIA DOS REIS FREITAS TORRES, pelo período de 24/06/2016 a 31/12/2016.

Entre os documentos trazidos para análise, identificamos os documentos que justificam a locação; a dotação orçamentária; proposta de locação do imóvel; os documentos do imóvel (Título de Aforamento) e da proprietária; Certidão do Departamento de Tributação e Cadastro; Certidão Negativa de Débito Federais e da dívida ativa da União e por fim o Laudo de Avaliação do Imóvel, devidamente assinado pelo Eng. Roberto Medeiros, servidor efetivo desta Municipalidade, lotado no DPO, onde define que o valor mensal da locação varia de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) a R\$ 1.240,00 (hum mil duzentos e quarenta reais), sendo que o valor constante na proposta é de 1.000,00 (hum mil reais), valor este dentro do estabelecido pelo Laudo Técnico.

É o relatório.

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

Handwritten signature



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



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 precípua 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.

No presente caso, temos que o imóvel será destinado para sediar o serviço de acolhimento para as crianças e adolescentes PAC-1 (ABRIGO).

Conclusão



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



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.

Não é demais lembrar que a Lei de Licitação condicionou a contratação direta com fulcro no art. 24, X à compatibilidade do preço do imóvel/locação ao valor do mercado. Portanto, temos como condição *sinequa non* para a contratação nesses moldes que o valor do imóvel escolhido ou de seu aluguel, de acordo com avaliação prévia, esteja compatível com o preço do m² adotado pelo mercado local.

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

Monte Alegre (PA), 27 de junho de 2016.

Helenice Carvalho Ferreira Gomes
Procuradora Jurídica
OAB/PA 9983