



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



PARECER JURÍDICO Nº. 034/2016

ORIGEM: Departamento de Compras e Licitações

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Saúde

**ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA
ESTRATEGIA DE SAÚDE DA FAMÍLIA DO BAIRRO DA TERRA AMARELA**

Relatório

A Secretária Municipal de Saúde do Município de Monte Alegre submete a esta Procuradoria Jurídica os documentos referentes locação do imóvel urbano não residencial, para funcionamento da Estratégia de Saúde da Família do bairro da Terra Amarela, localizado na Rua 15 de Novembro, s/nº, Bairro Terra Amarela, CEP 68220-000, neste Município, tendo como locador o Sr. ORCINEI GARCIA DA SILVA, pelo período de 15/06/2016 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 (recibo de compra e venda) e do proprietário; 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\$ 900,00 (novecentos reais) a R\$ 1.540,00 (Hum mil e seiscentos reais), sendo que o valor constante na proposta é de R\$ 1.500,00 (Hum mil, quinhentos e quarenta 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.



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



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 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 conseqüentemente do interesse público.



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



No presente caso, temos que o imóvel será destinado para o funcionamento da ESTRATÉGIA DE SAÚDE DA FAMÍLIA DO BAIRRO DA TERRA AMARELA.

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.

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), 15 de junho de 2016.

Helenice Carvalho Ferreira Gomes
Procuradora Jurídica
OAB/PA 9983