



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



**PARECER JURÍDICO Nº. 030/2016**

**ORIGEM: Departamento de Compras e licitações**

**INTERESSADO: Secretaria Municipal de Educação**

**ASSUNTO: Locação de Imóvel para Funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental Terra Preta II.**

## Relatório

A Secretaria Municipal de Educação e o Departamento de Compras e Licitações do Município de Monte Alegre submete a esta Procuradoria Jurídica os documentos referentes locação do imóvel urbano não residencial, localizado a Comunidade de Terra Preta, Cidade de Monte Alegre, Estado do Pará, que servirá única e exclusivamente para o funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental Terra Preta, tendo como proprietário, Locatário a ASSOCIAÇÃO DOS PEQUENOS AGRICULTORES DA TERRA PRETA, pelo período de 12/05/2016 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 e da Associação; Certidão de Averbação, emitida pelo Cartório de Notas desta Comarca; CNPJ; Ata da Assembléia Geral; Contrato Social; Certidão de Registro de Pessoa Jurídica; Certidão de Débitos Trabalhistas valida até 05/11/2016; Certificado de Regularidade do FGTS, valida até 05/06/2016; Certidão Negativa de Débitos da União, valida até 10/09/2016; Certidão negativa de Débitos Municipais, valida até 12/09/2016; Alvará de Funcionamento, valida até 31/12/2016; Certidão Negativa de Natureza Tributária, valida até 07/11/2016; Certidão Negativa de Débitos realtivos a Tributos Federais e à divida ativa da União, valida até 10/09/2016.

Nos autos nos encontramos o Laudo de Avaliação do Imóvel, requisito este indispensável para que o gestor tenha um norte no valor a ser pago pela locação, logo, devolvemos o referido processo para que seja encaminhado ao Departamento de Obras, onde o engenheiro responsável deverá avaliar o imóvel objeto da demanda, e ao final de seu laudo indicar os valores de referência.

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



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



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 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 de 04 (quatro) salas de aula na Escola Gama Malcher.

### **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 m<sup>2</sup> adotado pelo mercado local, sendo que o nosso entendimento é no sentido de que o laudo de avaliação do imóvel é de suma importância para a formalização do processo de dispensa de licitação.

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

Monte Alegre (PA), 12de maio de 2016.

  
Helenice Carvalho Ferreira Gomes  
Procuradora Jurídica  
Decreto nº 110