



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

PARECER JURÍDICO Nº. 014/2015

ORIGEM: Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social

ASSUNTO: Locação de Imóvel não Residencial

INTERESSADO: Maria Rosa Amorim Panovich

Relatório

A Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social e o Departamento de Compras e Licitações do Município de Monte Alegre submete a esta Procuradoria Jurídica os documentos referentes à posse/propriedade de imóvel, localizado a Rua Presidente Kennedy, nº 232, bairro da Cidade Alta, município de Monte Alegre/PA, sendo possuidora do bem a Sra. MARIA ROSA AMORIM PANOVIH.

Entre os documentos trazidos a baila, podemos identificar: 1. Os documentos pessoais da possuidora do imóvel e, 2. Um substabelecimento de procuração, onde consta a outorga de poderes a Sra. PANOVIH, pelo Sr. MARCIO ROBERTO BARROS CORRÊA e, 3. Um recibo particular, que denota que aludido imóvel fora adquirido pela Sra. MARIA ROSA AMORIM PANOVIH.

Na oportunidade, cumpre ressaltar que, o Memorando nº 009/2015, especifica que a SETRINS precisa alugar um imóvel para instalar o Conselho Tutelar, pois o município de Monte Alegre não dispõe de espaço físico para suprir tal necessidade.

Assim, entendemos que a presente consulta cinge sobre a possibilidade da locação direta (sem processo licitatório) do imóvel acima identificado, tendo como único objetivo a instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Monte Alegre.

É de suma importância destacar, que a SETRINS apresentou um laudo de avaliação do imóvel da lavra do Engenheiro Civil Roberto L. Maia Medeiros, servidor público efetivo da municipalidade, cujo mesmo concluiu que o valor mínimo de aluguel mensal - terá o percentual adotado de 0,5% do valor do imóvel, o que no caso vertente corresponde ao **R\$ 1.000,00 (Hum mil reais)**, isto considerando que o valor do bem é avaliando em R\$ 200.000,00 (duzentos e 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.



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

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.

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 a instalação do Conselho Tutelar do Município de Monte Alegre.

Conclusão

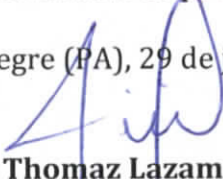
Pelo exposto acima, somos do entendimento de que a administração pode viabilizar a locação do imóvel destinado para os fins que especifica, de acordo com ditames do inciso X, do art. 24, da Lei nº. 8.666/93, por ser o caso de dispensa de licitação.

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 *sine qua 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), 29 de janeiro de 2015.


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