



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 83.211.391/0001-10
PROCURADORIA JURÍDICA



PARECER JURÍDICO
PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7/2022-033/SEMAS

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO. ART. 24, X, DA LEI FEDERAL Nº 8.666/93. DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7/2022-033/SEMAS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ESTRUTURA FÍSICA DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DE ABRIGO PARA ATENDER AS NECESSIDADES DO FUNDO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE. ANÁLISE MINUTA CONTRATUAL. REQUISITOS MÍNIMOS ATENDIDOS. POSSIBILIDADE.

ASSUNTO: POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ESTRUTURA FÍSICA DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DE ABRIGO PARA ATENDER AS NECESSIDADES DO FUNDO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE MEDIANTE DISPENSA DE LICITAÇÃO E ANÁLISE DE MINUTA CONTRATUAL.

1. RELATÓRIO.

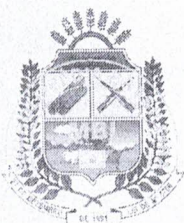
Por despacho da Comissão Permanente de Licitação, dando prosseguimento ao trâmite processual, foi encaminhado para análise o presente processo em modalidade **Dispensa de Licitação** com objeto de "locação de imóvel com estrutura física destinado ao funcionamento da casa de abrigo para atender às necessidades do Fundo Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente", na forma da Lei Federal nº 8.666/93 com fulcro no art. 24, X, instruindo-se o presente processo com as comunicações e fases exigidas na forma da lei.

Oportuno esclarecer que o exame deste órgão de assessoramento jurídico é feito nos termos do art. 38, Parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação em si. Nada obstante, recomenda-se que a área responsável atente sempre para o princípio da impessoalidade, que deve nortear as compras e contratações realizadas pela Administração Pública.

É o relatório.

2. ANÁLISE JURÍDICA.

Inicialmente, cumpre ressaltar que o presente parecer jurídico é meramente opinativo, com o fito de orientar as autoridades competentes na resolução



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA**

CNPJ: 83.211.391/0001-10
PROCURADORIA JURÍDICA



de questões postas em análise de acordo com a documentação apresentada, não sendo, portanto, vinculativo à decisão da autoridade competente que poderá optar pelo acolhimento das presentes razões ou não.

O procedimento licitatório destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

Assim, em se tratando das contratações feitas pelo Ente Público, deve-se observar a impessoalidade, a eficiência, a publicidade, a moralidade e a legalidade, de forma a se realizar qualquer contratação em vista de se despender o erário público da forma mais eficiente e que melhor atenda o interesse público, o que se consubstancia no alcance da proposta mais vantajosa.

Em regra, a Constituição Federal determinou no art. 37, inciso XXI e o art 2º da Lei Federalº 8.666/93, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação, como se pode extrair da transcrição da redação dos dispositivos ora citados:

Art. 37. (...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Art. 2º. As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.

Todavia, dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a **locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública** (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:

“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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA**

CNPJ: 83.211.391/0001-10
PROCURADORIA JURÍDICA



localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;"

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

"Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de licitação..."

A possibilidade de dispensa encontra guarida no fato de que a locação de imóvel não pode ser submetida à concorrência de mais de um fornecedor, uma vez que, em regra, o atendimento das necessidades específicas da Administração Pública se dá com a locação de imóvel específico com características próprias que irão atender às necessidades do Poder Público. Devem ser atendidos, portanto, os seguintes requisitos: **(a)** as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração Pública; **(b)** que haja avaliação prévia; e **(c)** que o preço seja compatível com o valor de mercado.

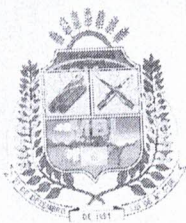
Segundo Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

"A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (do aluguel) com parâmetros de mercado."

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento da casa de abrigo para atender as necessidades do Fundo Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente.

Vislumbra-se no processo a JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO, RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de São Domingos do Araguaia, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Igualmente, verifica-se a existência de laudo técnico, emitido por engenheiro civil, lotado do Município, profissional competente, atestando as condições físicas e estruturais do imóvel, bem como a salubridade do mesmo para o



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA**

CNPJ: 83.211.391/0001-10
PROCURADORIA JURÍDICA



funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito (Compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local. Assim, tem-se que o valor a ser pago por mês de locação é de **R\$ 1.700,00 (HUM MIL E SETECENTOS REAIS)** pelo período compreendido de **24 de agosto de 2022 a 24 de agosto de 2023**.

Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia à Administração, além de diligenciar visando comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.


Assim, os citados requisitos à dispensa de licitação – a priori, restam satisfeitos, objetivando a locação do imóvel em epígrafe analisado.

3. CONCLUSÃO

Portanto, considerando a fundamentação jurídica disposta acima; diante do interesse público devidamente justificado, e baseados nos princípios da necessidade, finalidade e na continuidade do serviço público, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa, esta Procuradoria manifesta-se pela POSSIBILIDADE de dispensa para locação do imóvel objeto deste certame e, na presente análise, por DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fundamento no inciso X do Art. 24, Lei nº 8.666/93.

É o Parecer. SMJ.

São Domingos do Araguaia, PA, 22 de agosto de 2022.


ALDENOR SILVA DOS SANTOS FILHO
Procurador Municipal
Portaria nº 012/2021 – GP/SDA