



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
PROCURADORIA E ASSESSORIA JURÍDICA

PARECER JURIDICO N.º 123/2021 - PAJX

PROCESSO LICITATÓRIO 069/2021/PMX.
DISPENSA DE LICITAÇÃO N.º 13/2021/FMS.
LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO
PSICOSSOCIAL - CAPS.

Trata-se de procedimento administrativo de dispensa de licitação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS, conforme consta da solicitação de despesa anexa aos autos.

Recursos orçamentários comprovados nos autos. Consta dos autos Justificativa de Dispensa de Licitação, asseverando que diante da necessidade de locação de imóvel para funcionamento do referido Centro, bem como da falta de outros imóveis com características similares, como edificação, localização e preço que atendam a finalidade, é necessária a locação deste imóvel com dispensa de licitação.

É o breve relatório.

A finalidade da licitação é de selecionar a proposta que irá promover maior vantagem à Administração Pública, desde que seja analisada, conjuntamente, com o princípio da isonomia.

A Lei 8.666 de 21 de junho de 1993 em seu artigo 2º estabelece que as obras, serviços, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública serão obrigatoriamente precedidas de licitação.

Entretanto, há exceções previstas na Lei, isto porque, em alguns casos a licitação formal seria inconveniente ou não



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
PROCURADORIA E ASSESSORIA JURÍDICA

seria possível realizar com êxito as funções estatais. Entende-se inconveniência a excessiva onerosidade de se empregar um processo licitatório que tenha um custo mais elevado do que a contratação em si. Já por êxito entende-se a inviabilidade do processo diante da ausência de pluralidade de interessados para o contrato.

A respeito da dispensa de licitação, vale salientar que, a contratação direta não autoriza a atuação administrativa à margem dos princípios administrativos e postulados aplicáveis à licitação. Permanece a obrigatoriedade do administrador em seguir um procedimento administrativo determinado, com observância de formalidades prévias, a fim de que a Administração possa realizar a melhor contratação possível, oportunizando tratamento igualitário aos contratantes. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2002, p. 230.)

O artigo 24 da lei supracitada elencou alguns casos em que são cabíveis a contratação direta. Citamos aqui o inciso X, que diz respeito à dispensa de licitação quando se tratar de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento da Administração Pública.

Mas esta dispensa só será permitida se ficar comprovado que determinado imóvel satisfaz o interesse público. Deve-se averiguar se suas características, tais quais, localização, destinação, dimensão e edificação são relevantes e determinantes para o caso em questão. Isto é, outro imóvel não atenderia as necessidades do Administrador, deixando assim a Administração sem escolha. Quando o objeto em questão tiver uma destinação peculiar ou é necessário que este seja num determinado local, de tal maneira que se torne inviável a competição entre os particulares.

Sobre o assunto, temos em análise várias



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
PROCURADORIA E ASSESSORIA JURÍDICA

jurisprudências nesse sentido:

“Determinar que no concerne à dispensa de licitação para aquisição de imóveis, que o enquadramento no art. 24 inc. X, somente é possível quando a localização do imóvel for fator condicionante para a escolha”(TCU. Processo nº625.362/95-0. Decisão nº337/98 - Plenário).

“Em ação popular, que o contrato de locação celebrado por prefeitura municipal de Santos revelava valor adequado e justificado nos autos, não se caracterizando superfaturamento. Entendeu correta a dispensa de licitação quando a locação de imóvel se destine às finalidades essenciais da Administração, condicionadas às necessidades de instalação e locação.”(TJ/SP;. Embargos Infringentes nº17.854, 7ª Câmara de Direito Público)

“Proceda, previamente à locação de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor de locação com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X do art.24 da Lei nº 8.666/93, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas.” (TCU. Processo nº009.118/2002-8)

Além de estar presentes todos esses requisitos deve-se ainda, verificar se o preço da locação é compatível com os valores praticados no mercado local. Impõe-se a realização de uma pesquisa de mercado que apresentem as mesmas características. Cumpre salientar que os valores podem variar de região para região em determinados municípios, portanto, deve-se observar esse ponto. Vale ressaltar que se o preço da locação não estiver dentro do valor de mercado, a lei não autoriza a dispensa de licitação.

Por esse motivo, é necessário constar, no respectivo processo, dentro do possível, os documentos que comprovem



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
PROCURADORIA E ASSESSORIA JURÍDICA

não haver outro imóvel similar e disponível naquela determinada região. Faz-se obrigatório comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, cabe a Administração, além de diligenciar a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas, meramente subjetivas.

A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber :

- a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;
- b) adequação do imóvel para satisfação das necessidades do Município;
- c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p. 250.)

Diante de tudo que foi exposto, pode-se concluir que todas as precauções tomadas para que se inicie uma dispensa de licitação de locação de imóveis, com fulcro no art. 24 inciso X da Lei nº 8.666/93, é no sentido de se evitar escolhas parciais na contratação. Além do mais, os princípios gerais que regem a administração como o da isonomia e da supremacia do interesse público, devem servir de supedâneo para evitar a ocorrência de práticas irregulares nas locações.

Isto posto, o parecer é favorável a referida locação, tendo em vista que a mesma se enquadra no mecanismo de incompatibilidade de competição emanadas tanto na lei nº 8.666/93 como na lei n. 14.133/2021, conforme declaração emitida pelo secretário solicitante o qual atesta o



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
PROCURADORIA E ASSESSORIA JURÍDICA

cumprimento dos requisitos para a contratação.

Nesse sentido, deve ser comunicado o ato à autoridade superior, no prazo de três dias, para ratificação e publicação na imprensa oficial no prazo de cinco dias, como condição para a eficácia dos atos, nos termos do artigo 26 da lei n.º 8.666/93, bem como no Mural do TCM-PA, em cumprimento Resolução nº. 11.832/2015/TCM/PA, em atenção ao princípio da publicidade, juntando-se comprovante de sua publicação ao processo administrativo, obedecendo-se aos prazos legais aplicáveis ao procedimento em comento.

Importa destacar que compete a esta Procuradoria Jurídica prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe sendo possível adentrar a análise da conveniência e da oportunidade da prática de atos administrativos e nem ainda manifestar-se sobre os aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

É o parecer, s.m.j.,

Xinguara - PA, em 28 de abril de 2021.

Eloise Vieira da Silva Souza
Procuradora Jurídica
Dec. 211/2021