



**GOVERNO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

**PARECER JURÍDICO**

**PROCESSO Nº 7/2019-00027 – MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ/PA.**

**ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA EMEI SÃO FRANCISCO DE ASSIS PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**

**INTERESSADOS: Comissão Permanente de Licitação do Município de São Miguel do Guamá-PA.**

Trata-se de processo administrativo instaurado com o objetivo de verificar a legitimidade da despesa referente à locação de imóvel para funcionamento do EMEI São Francisco de Assis, para atender as necessidades da Secretaria de Educação, conforme se depreende da leitura do ofício nº 0027/2018-Deplan.

Consta nos presentes autos, até a presente data, a solicitação de despesa para a locação do imóvel, laudo de vistoria, justificativa de dispensa, resumo de proposta vencedora, autorização, documentos pessoais, declaração de dispensa, termo de ratificação, extrato de dispensa de licitação, e despacho encaminhando para a assessoria jurídica.

É o relatório sucinto. Passo a análise jurídica.

Neste intento, com o intuito de edificar um entendimento racional sobre o tema, consignamos à presente peça o dispositivo legal supramencionado, que dispõe:

**Art. 24. É dispensável a licitação:**

***omissis (...)***

**X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidade 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;**

Em cotejo ao permissivo legal colacionado, é possível verificar a imposição de determinados requisitos que devem ser assinalados visando conferir regularidade à contratação pretendida, quais sejam: a) instalações que comportem o



**GOVERNO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

aparato Administrativo; b) localização; c) compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de avaliação prévia.

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seu objetivo, observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado. Neste toar, com o intuito de corroborar tal entendimento, consignamos à presente peça posicionamento do ilustre doutrinador Jessé Torres, que explicita:

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir” (Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5a Edição, pag. 277)

Feitos tais apontamentos iniciais, passemos à análise do pleito formulado.

Registramos que a Secretaria Ordenadora, visando preencher os requisitos mencionados *in supra*, procedeu a juntada de justificativa aos autos do procedimento licitatório em questão, arguindo a necessidade do funcionamento do EMEI SÃO FRANCISCO DE ASSIS para manutenção das atividades da referida escola.

Nesta trilha, asseveramos que o imóvel ambicionado, efetivamente figurou como único adequado, dentre os visitados, às necessidades da Administração Municipal, sendo possível consignar os fatores preponderantes para sua escolha: I) espaço físico satisfatório; II) Localização estratégica; III) condições estruturais mínimas.



**GOVERNO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Em relação ao item I, esclarecemos que o espaço físico mencionado, considerado satisfatório, compreende as dimensões necessárias para o devido funcionamento do EMEI São Francisco de Assis, evitando assim, a locação de diversos imóveis.

Quanto ao item II acima exposto, registramos que a localização geográfica do imóvel constituiu fator condicionante para tal contratação, uma vez que o imóvel ambicionado situa-se em região central da cidade, próximo a aparatos integrantes da Municipalidade, bem como da Prefeitura Municipal, propiciando a acessibilidade privilegiada.

Quanto ao fator III, esclarecemos que o imóvel pretendido detém condições estruturais de receber o aparato administrativo, apresentando sistema elétrico e hidráulica em bom estado de conservação.

Desta feita, ratificamos que as condições do imóvel atendem ao prescrito no artigo 12 da Lei nº 8.666/93.

Assim, considerando que a Unidade Gestora procedeu pesquisa de mercado, almejando atender às suas necessidades, considerando as condições acima justificadas entendemos que o pleito em questão reúne condições de procedibilidade.

Passamos assim a analisar o *quantum* aferido para a pretendida contratação.

Nesse sentido, registramos a constância de Laudos de Avaliação Imobiliária emitido por profissional competente, demonstrando a harmonia do valor exigido em face daqueles habitualmente praticados no mercado imobiliário.

Acerca do preço do imóvel, asseveramos que fora proferida avaliação, constante dos autos, o qual aponta como valor final a importância de **R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais)** mensais.

Assim, satisfazendo devidamente as exigências supras, não vislumbramos nenhum obstáculo à contratação do imóvel acima referido por meio do procedimento de Dispensa de Licitação, considerando que os demais requisitos legais foram satisfeitos para o presente procedimento.

Verifica-se, portanto, a possibilidade da contratação ora pretendida, com fulcro no inciso X, do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, sendo imperativo à Administração praticar os atos necessários ao objetivo



**GOVERNO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

pretendido, em conformidade com os princípios insertos no “caput” do art. 37, da Constituição Federal de 1988, bem como na legislação pertinente à matéria.

**Da minuta contratual**

Inobstante o presente processo não tenha sido instruído com minuta contratual para fins de exame, recomendo que a Administração observe as cláusulas obrigatórias previstas no artigo 55 da Lei de Licitações.

**DA CONCLUSÃO**

Ante todo o exposto, concluo:

1. Está demonstrada de forma efetiva a legalidade da dispensa de licitação no caso em tela, por estar inserido na exceção do art. 24, inciso X da Lei nº 8.666-93.
2. Quando da elaboração dos contratos, deve a Administração observar as cláusulas obrigatórias previstas no artigo 55 da Lei de Licitações.

Pelo exposto esta Procuradoria manifesta-se pela LEGALIDADE de contratação direta na presente análise, por DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fundamento no X, art. 24, Lei nº 8.666-93.

São Miguel do Guamá, 02 de janeiro de 2018.

ANA PAULA  
BARBOSA DE  
CARVALHO

Assinado de forma digital por  
ANA PAULA BARBOSA DE  
CARVALHO  
Data: 2018.01.02 16:58:10  
-03'00'

**Ana Paula B. de Carvalho**  
**Assessora Jurídica Municipal**  
**OAB/PA nº 14.717**