



## PARECER JURÍDICO

**EMENTA:** Processo Licitatório n. 106/2014-CPL.  
Dispensa de Licitação. Locação de Imóvel.

**Objeto:** Locação de um imóvel situado na Rua Ulisses Guimarães, n. 646, Bairro Centro, Município de Canaã dos Carajás, Estado do Pará.

**Assunto:** Parecer Jurídico

**Interessado:** A própria Administração.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, por meio de seu secretário municipal, solicitou a celebração de contrato de locação do imóvel localizado na Rua Ulisses Guimarães, n. 646, Bairro Centro, Município de Canaã dos Carajás, Estado do Pará, para o atendimento da própria secretaria, tendo em vista a inexistência de prédio próprio do município e a plena adequação física, de instalações e de preço.

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação entendeu que se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto se encontra compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável à tratada locação e, ainda, invocando o princípio da continuidade do serviço público. É indicado nos autos, pelo setor competente, a necessária programação orçamentária.

São presentes aos autos os documentos do proprietário (RG e CPF) e o instrumento municipal que identifica o imóvel. Foram providenciados pela administração laudo de avaliação e vistoria técnica do imóvel.

É o Relatório. Passamos, então, a análise jurídica do presente procedimento.

### DA ANÁLISE JURÍDICA

Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram todo o procedimento, passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos do presente processo licitatório.

Conforme leciona Marçal Justen Filho, *in verbis*<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> In Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221.



Estado do Pará  
GOVERNO MUNICIPAL DE CANAÁ DOS CARAJÁS  
Comissão Permanente de Licitação



**“A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público.”** (Grifamos).

A Lei n.º 8.666 de 21 de junho de 1993, traz, exhaustivamente, os casos de dispensa de licitação, dentre os quais aquele que se refere à compra e locação de imóveis, nos termos de seu art. 24, X, que nesta ocasião transcrevemos:

**“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;”** (Grifamos).

A dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Por isso, entende a doutrina<sup>2</sup> que:

**“Trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competição. Nesse caso, se tão-somente um imóvel é que atende às necessidades, não haverá licitação, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável.”** (Grifamos).

Segundo ainda o Mestre Marçal Justen Filho<sup>3</sup>, a contratação neste caso, depende de três requisitos, *ipsis literis*:

<sup>2</sup> In Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacinto. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.

<sup>3</sup> Obra Citada. pag. 240.



Estado do Pará  
GOVERNO MUNICIPAL DE CANAA DOS CARAJÁS  
Comissão Permanente de Licitação



**"...a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado."** (Grifamos).

E tendo sido atestado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento aos objetivos da Administração e desenvolvimento das atividades pertinentes, bem como o entendimento da Comissão Permanente e Licitação de que se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto é compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, *entendemos* que resta evidenciada a possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel não residencial aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela secretaria e pela própria Comissão Permanente de Licitação, seja pelas previsões normativas e doutrinárias aqui colocadas. Para tanto, cotejamos os seguintes entendimentos de nossos Tribunais:

**"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."**<sup>74</sup> (Grifamos).

**"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."**<sup>75</sup> (Grifamos).

*Ex positis*, em face das interpretações acima, e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como,

<sup>4</sup> TJ/SP. Embargos Infringentes nº17.854, 7ª Câmara de Direito Público

<sup>5</sup> TCU. Processo nº009.118/2082



Estado do Pará  
**GOVERNO MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS**  
Comissão Permanente de Licitação



pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município, **opinamos** pela celebração do contrato de locação entre a Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás (locatária) e Valdilene Pereira Castro (locador).

Este é o parecer que submetemos à consideração de Vossa Excelência, S.M.J.

Canaã dos Carajás, PA 01 de abril de 2014.

  
**MÁRIO DE OLIVEIRA BRASIL MONTEIRO**  
Advogado OAB/PA n. 10.368