



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DO PARÁ/PA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL

PARECER JURÍDICO

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. ART. 24, X c/c ART. 26, PARÁGRAFO ÚNICO, LEI Nº 8666/93. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. REGULARIDADE CONSTITUCIONAL E LEGAL AVALIADAS. PARECER FAVORÁVEL A REGULARIDADE DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO.

INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Santa Maria do Pará/PA. Comissão Permanente de Licitação.

ASSUNTO: Análise jurídica sobre a viabilidade jurídica de dispensa de licitação de locação de imóvel, com fundamento no artigo 24, X da Lei nº 8.666/93.

1- RELATÓRIO:

Vem a esta Assessoria Jurídica a solicitação de análise de regularidade de processo licitatório encaminhado pela Comissão Permanente de Licitação da Prefeitura Municipal de Santa Maria do Pará/Pará – CPL PMSTM – Dispensa de Licitação nº 7/2023-00001 cujo objeto é **“LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS VISANDO FUNCIONAMENTO DO CENTRO PSICOSSOCIAL – CAPS, OBJETIVANDO ATENDERAS NECESSIDADES DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DO PARÁ/PA”**.

Este é o breve relatório, passamos a análise dos fundamentos jurídicos.



2 - FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

Convém destacar inicialmente que a presente manifestação toma por base exclusivamente os elementos e informações constantes nos autos até o presente momento, porquanto esta Assessoria Jurídica compete prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar nos aspectos de oportunidade e conveniência das entidades representadas, nem analisar aspectos de natureza técnica-administrativa.

A licitação pública é o processo seletivo mediante o qual a Administração Pública oferece igualdade de oportunidade a todos os que com ela queiram contratar, preservando a equidade no trato do interesse público, tudo a fim de cotejar propostas para escolher aquela que lhe seja a mais vantajosa.

Na qualidade de processo seletivo em que se procede ao cotejo de propostas, a licitação pública pressupõe a viabilidade da competição. Porém, existem situações em que, embora viável, a competição não se afigura conveniente ao interesse público por manifesto desequilíbrio na relação custo-benefício, ou seja, o investimento necessário à realização do procedimento licitatório seria maior que o próprio resultado a ser alcançado.

Caso não houver interesse público na realização de licitação, esta não deverá ocorrer, revelando os casos denominados de dispensa. Essa, inclusive, é a exata dicção do inciso XXI do art. 37 da Carta Magna e do caput do art. 24 da Lei nº 8.666/93, a seguir transcritos:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

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



econômicas indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Desse modo, sempre que a licitação se configurar inviável ao interesse público, sucede a sua dispensa, estando todos os casos exaustivamente previstos no art. 24 e incisos da Lei nº 8.666/93. A dispensa de licitação deriva da vontade legislativa, não cabendo ao administrador ampliar o rol de situações legais previstas no mencionado dispositivo.

A contratação acima mencionada prescinde de licitação, uma vez que se enquadra perfeitamente nas disposições do artigo 24, inciso X, e do artigo 26, parágrafo único ambos da Lei n.º 8.666/93, como se depreende pelo texto transcrito:

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)

Art. 26.

Parágrafo único. O processo de dispensa de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I- omissos;

II- razão da escolha de fornecedor ou executante;

III- justificativa do preço;

Ensina o Professor **JORGE ULISSES JACOBY**, na monografia “Contratação Direta Sem Licitação” (5ª ed., Brasília Jurídica, 2004, p. 289), o seguinte:

“Para que a situação possa implicar dispensa de licitação, deve o fato concreto enquadrar-se no dispositivo legal, preenchendo todos os requisitos. Não é permitido qualquer exercício de criatividade ao administrador, encontrando-se as hipóteses de licitação dispensável previstas expressamente na lei, *numerus clausus*, no jargão jurídico, querendo significar que são apenas aquelas hipóteses que o legislador expressamente indicou que comporta dispensa de licitação.”

Nesse mesmo sentido são as decisões do Tribunal de Contas da União – TCU sobre o tema:



Somente deve ser utilizada a dispensa de licitação para locação de imóvel quando ficar configurada sua especificidade, cujas instalações e localização evidenciem que ele é o único imóvel que atende o interesse da administração, fato que deverá estar devidamente demonstrado no respectivo processo administrativo.

(Tribunal de Contas da União – TCU. Acórdão 444/2008-Plenário. Relator: Ministro UBIRATAN AGUIAR).

Mesmo que vários imóveis satisfaçam as condições desejadas pela Administração, encontra-se na esfera do poder discricionário do gestor contratar a locação por meio de dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993) . Os motivos adotados para a seleção não se limitam necessariamente ao valor do aluguel, sendo possível - e até desejável - a consideração de outros critérios, devendo-se observar as exigências legais de adequada motivação para a opção escolhida e de demonstração da compatibilidade do valor da contratação com parâmetros de mercado (art. 26 da Lei 8.666/1993).

(Tribunal de Contas da União – TCU. Acórdão 2420/2015-Plenário. Relator: Ministro BENJAMIN ZYMLER).

Da análise dos dispositivos acima, entendimentos doutrinário e jurisprudencial arrolados, depreende-se que os autos de qualquer contratação fundamentada na hipótese do artigo 24, X da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, deverão garantir: 1) Justificativa para a seleção do imóvel; 2) Demonstração da compatibilidade dos preços aferidos com os de mercado; 3) Demonstração de que aquele imóvel é o único apto à atender as necessidades da Administração.

Analisando os autos do processo administrativo, verificamos que, diante das características estruturais do imóvel e peculiaridades quanto à região (acesso, segurança, proximidade às demais secretarias etc), o imóvel ambicionado é o único imóvel na área que atende as necessidades da Unidade Administrativa.

Nesse sentido, vale citar a lição de **JOEL DE MENEZES NIEBUHR**:

“Em síntese: reputa-se o inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93 como espécie de inexigibilidade, tudo porque só é aplicável para a compra ou locação de bens cujas características os singularizem, pois – como exprime o próprio texto legal – as necessidades de instalação da Administração e a sua localização condicionam a sua escolha. Por tributo a isso, uma vez reconhecido tratar-se de inexigibilidade, o que importa é motivar a singularidade, perdendo importância os demais requisitos estampados no inciso em causa.”



(NIEBUHR, Joel de Menezes., Dispensa e Inexigibilidade de Licitação Pública. 3ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2011, p. 278).

Com efeito, a dispensa com fulcro no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, em verdade de acordo com a discussão doutrinária exposta acima, configuraria hipótese de inexigibilidade pela ausência de competitividade, pois somente aquele determinado imóvel será capaz de atender ao interesse da Administração.

O objetivo do presente processo administrativo de dispensa de licitação é a locação de imóvel, para fins não residenciais visando funcionamento do Centro Psicossocial – CAPS, objetivando atender as necessidades do Fundo Municipal de Saúde do Município de Santa Maria do Pará/PA.

Tendo em vista que a Prefeitura Municipal não dispõe de espaço físico adequado para construção de imóvel, possuindo estrutura adequada para a finalidade descrita na presente Justificativa da Administração, sendo conforme o despacho do setor demandante que a razão da escolha, assim como a justificativa do preço constante e Laudo de Avaliação constante nos autos, encontram-se amparadas na dispensa do Art. 24, inciso X do Estatuto de Licitações, bem como por satisfazerem o perfil desejado para funcionamento da Secretaria solicitante.

Desse modo, cumpre o requisito da adequação do imóvel pretendido para a satisfação das necessidades administrativas, justificando-se o motivo de sua escolha conforme despacho pela Autoridade Solicitante e Termo de Referência, com a demonstração de sua singularidade e das correspondentes vantagens em relação a demais imóveis localizados na cidade.

Quanto à juntada de documentos de habilitação, podemos verificar: a) comprovante de endereço da empresa; b) comprovante de inscrição e de situação cadastral; c) documento de identificação de Rita de Kassia de Oliveira Nascimento; d) certidão negativa de débitos; e) licença de funcionamento; f) ficha de inscrição cadastral; g) certidão negativa de natureza tributária; h) certidão negativa de natureza não tributária; i) certidão negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união.

3 - CONCLUSÕES:



CARVALHO DE LIMA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Whatsapp:



www.carvalhodelimaadv.com

[carvalhodelimaadv](#)  

91 - 31217696 (Matriz)  

91 - 3116-7510 (Filial)  

Pelo exposto, à luz das disposições normativas pertinentes, hipótese em que configurando assim o interesse público e a preservação de seu patrimônio, opinamos pela **POSSIBILIDADE E REGULARIDADE DO PROCESSO ADMINISTRATIVO – DISPENSA DE LICITAÇÃO nº 7/2023-00001** cujo objeto é **“LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS VISANDO FUNCIONAMENTO DO CENTRO PSICOSSOCIAL – CAPS, OBJETIVANDO ATENDER AS NECESSIDADES DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DO PARÁ/PA”**.

É o parecer.

Belém - PA, 24 de fevereiro de 2023.

FABIO JUNIOR CARVALHO DE LIMA

Advogado – OAB/PA nº 25353