



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**PROCURADORIA E ASSESSORIA JURÍDICA**

**PARECER JURIDICO N.º 169/2024 - PAJX**

**PROCESSO LICITATÓRIO N. 107/2024/PMX.**  
**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º**  
**028/2024/PMX. LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL**  
**COMERCIAL QUE SERÁ UTILIZADO PARA A**  
**INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO**  
**DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRÂNSITO**  
**(DMT) DO MUNICÍPIO DE XINGUARA-PA.**  
**LEGALIDADE**

Trata-se de procedimento administrativo de inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel comercial que será utilizado para a instalação e funcionamento do Departamento Municipal de Trânsito (DMT) do Município de Xinguara-PA, conforme consta na formalização da demanda, anexa aos autos.

Recursos orçamentários comprovados nos autos. Consta dos autos a justificativa da necessidade da contratação de serviço, asseverando que diante da necessidade de locação de imóvel para o objeto acima descrito, diante da falta de outros imóveis com características similares, bem como edificação, localização e preço que atendam a finalidade, é necessária a locação deste imóvel com inexigibilidade 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.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**PROCURADORIA E ASSESSORIA JURÍDICA**

A lei Nº 14.133, de 1º de abril de 2021 em seu artigo 74, inciso V, estabelece que é inexigível a licitação quando inviável a competição, no caso de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A respeito da inexigibilidade 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 74 da lei supracitada elencou alguns casos em que são cabíveis a inexigibilidade de licitação. Citamos aqui o inciso V, que diz respeito à locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, destinado ao atendimento da Administração Pública.

Mas esta inexigibilidade 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 jurisprudências nesse sentido:



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**PROCURADORIA E ASSESSORIA JURÍDICA**

*“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 inexigibilidade de licitação.

Por esse motivo, é necessário constar, no respectivo processo, dentro do possível, os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível naquela determinada região. Faz-se obrigatório



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**PROCURADORIA E ASSESSORIA JURÍDICA**

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 mínimos, 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 inexigibilidade de licitação de locação de imóveis, com fulcro no art. 74, inciso V, da lei Nº 14.133, cumprindo os requisitos é que totalmente possível a 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 na lei nº 14.133/21, conforme declaração emitida pelo secretário solicitante o qual atesta o cumprimento dos requisitos para a contratação.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**PROCURADORIA E ASSESSORIA JURÍDICA**

No caso de ser ratificada a inexigibilidade pela autoridade competente, deverá ser providenciada por esta municipalidade a publicação resumida da ratificação e extrato do contrato na Imprensa Oficial, bem como atender a IN nº 22/2021/TCMPA, de 10 de dezembro de 2021, em atenção ao princípio da publicidade e transparência, juntando-se comprovante de sua publicação ao processo administrativo.

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 02 de setembro de 2024.

---

**ÉDSON FLÁVIO SILVA COUTINHO**

Procurador Jurídica

Dec. N.º 037/2024