

**PARECER JURÍDICO Nº: 322/2022-PGM-PMC**  
**Município de Cametá/PA**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO-CPL**  
**ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL**  
**Processo Nº: 1169/2022**

**EMENTA: Consulta – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL – Requisitos Preenchidos – Possibilidade.**

## RELATÓRIO

Esta Procuradoria recebeu o procedimento de licitação ao norte referenciado, para fins de emissão de Parecer Consultivo acerca da documentação apresentada para realização do certame licitatório na modalidade Dispensa de Licitação, visando a locação de um imóvel, cujo objetivo é o funcionamento do **DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE COMUNICAÇÃO-DECOM**, situado na Travessa Floriano Peixoto, nº: 191, bairro: Centro, Cametá-Pa, que se adequa para o bom funcionamento do referido departamento.

Ressalte-se, que o presente parecer, não tem caráter vinculativo e nem decisório, e deve ser submetido à apreciação da autoridade superior, evidentemente, sem nenhuma obrigação de acatamento, sendo certo, que há a existência de divergências no que tange à interpretação da norma que rege a presente matéria. Constatam dos autos os seguintes documentos:

- 1– Ofício nº 040/2022, do senhor Diretor do Departamento de Comunicação-Decom, endereçado ao Prefeito Municipal, solicitando a locação do imóvel, Termo de Referência e Justificativa da locação;
- 2 – Cópia do Laudo de Vistoria/Avaliação de Imóvel para Locação;
- 3 – Cópia do Alvará de licença de compra e venda do imóvel em nome da proprietária;
- 4 – Cópia do RG e CPF da locatária e certidões negativas de débitos;
- 5 – Declaração de Adequação da Despesa;
- 6 – Minuta de Contrato Administrativo;
- 7 – Despacho da Presidência da CPL solicitando Parecer.

Passamos a análise e Parecer:

## DA FUNDAMENTAÇÃO

Foi encaminhado pelo senhor Diretor do Departamento de Comunicação, senhor Jonas Junior Sena da Silva ao senhor Prefeito Municipal, solicitando a locação do imóvel localizado na Travessa Floriano Peixoto, nº: 191, Centro, Cidade de Cametá, Estado do Pará e pertencente a senhora Zélia Cursino Redig, pelo período 12 (doze) meses, para atendimento das necessidades do referido Departamento, através da modalidade dispensa de licitação.

Os autos foram instruídos com os documentos ao norte relacionados e, através de despacho da Comissão Permanente de Licitação foi encaminhado à Procuradoria Municipal, para análise e parecer

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no *Inciso X*, do **Art. 24**, da **Lei nº 8.666/1993**, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a

Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

- a) A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;
- b) Que haja uma justificativa de comprovação do preço do aluguel de mercado para que esse não se encontre superfaturado.

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):

“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender a necessidade da Secretaria.

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, in verbis:

“Art. 24 – É dispensável a licitação:

(.....)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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”.

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
- c) demonstração da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou **locação do imóvel pretendido**. Todavia, convém esclarecer que o simples fato de o legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou locação (**imóvel pronto e acabado, que é o caso em análise**), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir à Administração a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel, ainda que em fase de pré-lançamento.

Ao revés, a solução pensada na Lei foi justamente a de permitir, **frise-se**, por dispensa de licitação e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou **locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público efetivar a contratação**. Logo, nesse caso, o silêncio da norma deve ser interpretado de forma restritiva e não extensiva, de modo a empreender maior eficácia na sua aplicação e segurança na gestão dos recursos públicos.

Vale destacar os ensinamentos do magistério do Professor Diógenes Gasparini, no livro Direito Administrativo, 10 Edição, pa. 476:

“O inciso X do art. 24 do Estatuto federal Licitatório prevê a dispensabilidade de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escola. É notório que não se trata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e hoje, como todas as finalidades precípua da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese”.

Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, **porquanto os requisitos foram atendidos**, pois se verificam **na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento**, além do mais, o preço do aluguel verificado, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado responsável legal pelo Laudo de Vistoria e Avaliação.

É sabido que a contratação direta exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos a Justificativa que embasa a dispensa de licitação. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da prestação do serviço. Além da previsão orçamentária, a qual já existe nos autos.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

## DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, a Procuradoria Municipal de Cametá, manifesta-se pela **POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**, para locação de imóvel rural, pertencente a Zélia Cursino Redig, pessoa física inscrita no CPF sob o número 039.725.932-87, RG 1854952 3ª via PC/PA, residente e domiciliada na Travessa Floriano Peixoto, nº: 191, bairro: Central, Cametá-Pa, para atendimento das necessidades do Departamento de Comunicação, que será destinado ao funcionamento do mesmo, através da modalidade dispensa de licitação, com fundamento no *inciso X*, do **artigo 24, da Lei nº 8.666/93**, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

É o Parecer,

Cametá-Pa, 16 de Março de 2022.

**EVERTON BRUNO QUARESMA BATISTA**  
**PROCURADOR MUNICIPAL**  
**D.M.Nº: 513/2021 OAB-PA Nº: 23-791**