



Estado do Pará  
**Prefeitura Municipal de Monte Alegre**  
Procuradoria Jurídica

PARECER Nº 059/2023  
PROCESSO Nº 044/2023  
DISPENSA DE LICITAÇÃO 008/2023  
INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL  
INTERESSADO: PREFEITO MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE  
INTERESSADO: SETOR DE COMPRAS E LICITAÇÃO  
ASSUNTO: PARECER – LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – SERVIÇO DE ACOLHIMENTO INSTITUCIONAL - SAI

Senhora Secretária,  
Senhor Prefeito.

### RELATÓRIO

O senhor pregoeiro deste município encaminha o memorando nº 115/2023 – SETRINS, que deu início ao pedido da senhora Secretária Municipal do Trabalho e Inclusão Social, com a autorização do prefeito Municipal em seu rodapé parecer jurídico sobre a possibilidade de contratação do imóvel Urbano de propriedade do senhor **KEDSON LUIS BORGES BAIA LIMA, brasileiro, convivente estável, empresário, portador do RG nº 8621767 PC/PA e do CPF nº 718.466.972-04, residente e domiciliado nesta cidade de Monte Alegre**, através da Locação deste para funcionar o SERVIÇO DE ACOLHIMENTO INSTITUCIONAL- SAI, pelo período compreendido entre de 01 de Março de 2023 à 31 de dezembro de 2023.

Em sua justificativa a senhora Secretária Municipal do Trabalho e Inclusão Social, afirma que necessidade deste imóvel é imperativa para acolher e garantir proteção integral á criança e adolescente em situação de risco pessoal e social de abandono, cujas famílias ou responsáveis encontrem-se temporariamente impossibilitados de cumprir sua função de cuidado e proteção, onde o SERVIÇO DE ACOLHIMENTO INSTITUCIONAL – SAI / ABRIGO ARCO-ÍRIS, promove aos munícipes à assistência necessária, e o imóvel em questão, o qual esta localizado na Rua São Francisco de Assis, nº 72, bairro da Terra Amarela, é ponto estratégico para prestar esse tipo de serviço.

Anexou com a proposta de locação de imóvel, justificando o seu preço de R\$ 2.200,00 ( dois mil e duzentos reais) por mês, em razão do laudo de avaliação subscrito pela Engenheira Municipal Dr.<sup>a</sup> Wianna Bandeira Friaes, que é compatível com o praticado em nossa cidade de acordo com o tipo de imóvel e localização; Declaração assinada pela secretaria de que o imóvel locado esta compatível com os padrões desta secretaria e documentos pessoais da Locadora.

### DO DIREITO

Senhora Secretária, o parecer jurídico é uma orientação jurídico fundamentada e não a vinculação ou decisão do problema. Todavia, por dever de ofício o procurador deverá analisar a todos os requisitos explícitos e implícitos do procedimento administrativo ora posto à baila para análise.

Por força do dispositivo constitucional (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher



Estado do Pará  
**Prefeitura Municipal de Monte Alegre**  
Procuradoria Jurídica

seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressaltou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente dominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos art. 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente. Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

As razões fáticas acima apresentadas demonstram claramente a dispensa de licitação. Por consequência inviabiliza a instalação de licitação para locação de imóvel para instalação da sede enunciada anteriormente.

A dispensa de licitação, também por consequência, torna possível 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, segunda avaliação prévia, conforme dispõe a Lei 8.666/93, nos termos do Art. 24, § X, vejamos:

*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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)*

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

*“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de licitação...”. (destaquei)*

Portanto, assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

*“A Administração pode, discricionariamente, proceder à licitação, para comprar ou locar o imóvel de que necessita. Pode ainda expropriar o imóvel por utilidade pública e nele,*



Estado do Pará  
**Prefeitura Municipal de Monte Alegre**  
Procuradoria Jurídica

*instalar o serviço. Se, entretanto, a autoridade competente encontrar imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, pode prescindir da licitação e proceder diretamente à sua compra ou à locação. ” (J. Cretella Junior, in, Das Licitações Públicas, ed. 15ª, Revista Forense, pg. 236.).*

A possibilidade de dispensa encontra guarida no fato de que a locação de imóvel não pode ser submetida à concorrência de mais de um fornecedor, uma vez que, em regra, o atendimento das necessidades específicas da Administração Pública se dá com a locação de imóvel específico com características próprias que irão atender às necessidades do Poder Público. Devem ser atendidos, portanto, os seguintes requisitos: (a) as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado.

Segundo Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

*“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (do aluguel) com parâmetros de mercado.”*

Noutro giro, vislumbramos no processo a JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO, RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Igualmente, verifica-se a existência de laudo técnico, emitido e subscrito pela Engenheira Municipal Dr.<sup>a</sup> Wianna Bandeira Friaes, lotado do Município, profissional competente, atestando as condições físicas e estruturais do imóvel, bem como a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito (Compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local. Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia à Administração, além de diligenciar visando comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.



O contrato de locação em que o Poder Público seja locatário encontra-se previsto nos art. 62, § 3º, I, da Lei nº. 8.666/93, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida lei e demais normas gerais, no que couber, bem como serão aplicadas as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei nº. 8.245/91 alterada pela Lei nº. 12.112/2009.

Quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração Pública figure como locatária, responde a indagação, o art. 62, § 3º, I, da Lei nº. 8.666/93, que preceitua:

*Art.62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.*

*§ 3º -Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:*

*I – aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado.*

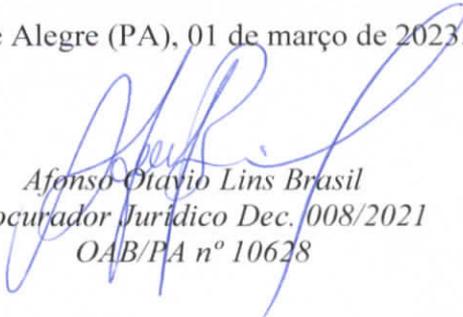
### CONCLUSÃO

Estudando o caso, concluo que a contratação do objeto em epigrafe, para garantir a prestação dos serviços públicos e observando a Lei nº. 8.666/93 e suas alterações posteriores, em especial o disposto no artigo 24, inciso X, hipótese em que se enquadra a consulta submetida, configurando assim o interesse público, bem como estando o preço menor proposto compatível como praticado no mercado, opino favoravelmente pela Dispensa de Licitação.

Sugiro a Vossa Excelência à remessa desse parecer a Comissão de Licitação para continuidade do processo licitatório, caso seja vosso entendimento

S.M.J.,  
É o parecer!

Monte Alegre (PA), 01 de março de 2023.

  
Afonso Otávio Lins Brasil  
Procurador Jurídico Dec. 008/2021  
OAB/PA nº 10628