



PARECER JURÍDICO

EMENTA: Processo de Licitação.
Dispensa de Licitação nº 020/2014-
CPL.

OBJETO: Locação de um imóvel
localizado na Rua Teodoro Fonseca,
s nº, bairro Novo Horizonte, Município
de Canaã dos Carajás, Estado do Pará.

Assunto: Parecer Jurídico

Interessado: A própria Administração.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento, por meio de seu secretário municipal, solicitou a celebração de contrato de locação do imóvel localizado na Rua Teodoro Fonseca, s nº, bairro Novo Horizonte, Município de Canaã dos Carajás, Estado do Pará, para o Atendimento ao Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos do Idoso.

Com amparo no art. 24, inciso X, da lei nº 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 a tratada locação e, ainda, invocando o princípio da continuidade do serviço público.

São presentes aos autos os documentos do proprietário (RG e CPF) e instrumento particular de aquisição do bem. Foram providenciados pela administração laudo de avaliação e vistoria técnica do imóvel.

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

DA ANÁLISE JURÍDICA

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

Conforme leciona Marçal Justen Filho, in verbis:

In comentários a Lei de Licitações e contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221



Estado do Pará
GOVERNO MUNICIPAL DE CANAÃ 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, exaustivamente, 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 doutrina² 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 Filho³, a contratação neste caso, depende de três requisitos, *ipsis literis*:

² In Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacinto e J. A. B. de S. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.

³ Obra Citada. pag. 240.



Estado do Pará
GOVERNO MUNICIPAL DE CANAÃ 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 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 de 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 colacionadas. 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."⁴ (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."⁵ (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,

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

⁵ TCU. Processo nº009.118/2002



Estado do Pará
GOVERNO MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJAS
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 Leila da Rocha Carvalho (locador).

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

Canaã dos Carajás, PA 03 de janeiro de 2014.


Dr. Hugo Leonardo de Faria
Procurador Geral do Município
Portaria Nº 619/2013 GP