



## PARECER JURÍDICO

**EMENTA:** Processo Licitatório n. 018/2016/FMMA-CPL. Dispensa de Licitação. Locação de Imóvel.

**Objeto:** Locação de imóvel para atender as necessidades do Fundo Municipal de Meio Ambiente, para fins de guarda dos materiais de ornamentação natalina e móveis, situado na Av. São João, Lote 01, Quadra 64, Bairro Novo Horizonte III, Canaã dos Carajás, Estado do Pará.

**Assunto:** Parecer Jurídico

**Interessado:** A própria Administração.

O Fundo Municipal de Meio Ambiente do Município de Canaã dos Carajás, por meio de seu representante legal, M.D. Secretário Municipal, solicitou a celebração de contrato de locação de imóvel para atender as necessidades do Fundo Municipal de Meio Ambiente, para fins de guarda dos materiais de ornamentação natalina e móveis, situado na Av. São João, Lote 01, Quadra 64, Bairro Novo Horizonte III, Canaã dos Carajás, Estado do Pará, considerando, ainda, a adequação do imóvel que possui localização ideal e instalações adequadas.

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

São presentes aos autos os documentos do proprietário (carteira de identidade e cartão de CPF), contrato de aquisição do bem e certidão municipal de registro mobiliário do imóvel. Foram providenciados pela administração laudo de avaliação e vistoria técnica do imóvel.

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



## **DA ANÁLISE JURÍDICA**

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

Conforme leciona Marçal Justen Filho, *in verbis*<sup>1</sup>:

**“A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público.”** (Grigamos).

A Lei n.º 8.666 de 21 de junho de 1993, traz, exhaustivamente, 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 doutrina<sup>2</sup> 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**

<sup>1</sup> In Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221.

<sup>2</sup> In Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.



**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 Filho<sup>3</sup>, a contratação neste caso, depende de três requisitos, *ipsis literis*:

**“...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, em nome do fundo, de 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.”**<sup>4</sup> (Grifamos).

---

<sup>3</sup> *Obra Citada*. pag. 240.

<sup>4</sup> 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.”<sup>5</sup>  
(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, 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 Fundo Municipal de Meio Ambiente do Município de Canaã dos Carajás (locatária) e Vitória Régia Locações e Leandro da Silva Santos (locador).

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

Canaã dos Carajás, PA 01 de fevereiro de 2016.

**MÁRIO DE OLIVEIRA BRASIL MONTEIRO**  
Advogado OAB/PA n. 10.368

---

<sup>5</sup> TCU. Processo nº009.118/2002-8.