



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA  
PROCURADORIA E ASSESSORIA JURÍDICA

**PARECER JURÍDICO**

**PROCESSO LICITATÓRIO 070/2019/PMX.  
DISPENSA DE LICITAÇÃO N.º  
010/2019/SAÚDE. LOCAÇÃO DE UM  
IMÓVEL RESIDENCIAL.**

Vem ao exame desta Consultoria Jurídica, o presente processo administrativo, que trata de contratação do Sr. MAURO ARANTES, para locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Centro de Apoio Psicossocial, conforme o constante na Solicitação de Despesa anexa aos autos.

Depreende-se dos autos, pedido de solicitação de despesa para execução do objeto deste processo administrativo na modalidade de dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93.

Consta Despacho do setor competente, o qual informa quanto à previsão de despesa na programação orçamentária .

Examinando o referido processo, foram tecidas as considerações que se seguem.

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.

A Lei 8.666 de 21 de junho de 1993 em seu artigo 2º estabelece que as obras, serviços, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública serão obrigatoriamente precedidas de licitação.

**Entretanto, há exceções previstas na Lei, isto porque, em alguns casos a licitação formal seria inconveniente ou não seria possível realizar com êxito as funções estatais. Entende-se inconveniência a excessiva onerosidade de se empregar um processo licitatório que tenha um custo mais elevado do que a**



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA  
PROCURADORIA E ASSESSORIA JURÍDICA

**contratação em si. Já por êxito entende-se a inviabilidade do processo diante da ausência de pluralidade de interessados para o contrato.**

A respeito da dispensa 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 24 da lei supracitada elencou alguns casos em que são cabíveis a contratação direta. Citamos aqui o inciso X, que diz respeito à dispensa de licitação quando se tratar de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento da Administração Pública.

**Mas esta dispensa 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 varias jurisprudências nesse sentido:

*"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*



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

*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 dispensa 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 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, 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 dispensa de licitação de



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA  
PROCURADORIA E ASSESSORIA JURÍDICA

locação de imóveis, com fulcro no art. 24 inciso X da Lei nº 8.666/93, é no sentido de se evitar escolhas parciais na 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 8.666/93.

**Nesse sentido, deve ser comunicado o ato à autoridade superior, no prazo de três dias, para ratificação e publicação na imprensa oficial no prazo de cinco dias, como condição para a eficácia dos atos, nos termos do artigo 26 da lei n.º 8.666/93, bem como no Mural do TCM-PA, em cumprimento Resolução nº. 11.832/2015/TCM/PA, em atenção ao princípio da publicidade, juntando-se comprovante de sua publicação ao processo administrativo, obedecendo-se aos prazos legais aplicáveis ao procedimento em comento.**

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, salvo melhor juízo.

Xinguara – PA, 10 de setembro de 2019.

Cristiano Procópio de Oliveira  
Procurador Jurídico  
Dec. N.º 193/2017