



**ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA AZUL DO NORTE  
PROCURADORIA JURÍDICA  
CNPJ 34.671.057/0001-34**

---

**PARECER JURÍDICO  
PROCEDIMENTO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO  
PROCESSO ADMINISTRATIVO N. 040/2018-000008**

Água Azul do Norte/PA, 11 de Abril de 2018.

**PARTE SOLICITANTE:** Secretaria Municipal de Educação, regularmente representado.

**OBJETO DA SOLICITAÇÃO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL JOSE ANTONIO DUARTE, LOCALIZADO NA VILA JUSSARA NESTE MUNICIPIO DE AGUA AZUL DO NORTE-PA.

**EMENTA:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL. PROCEDIMENTO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO. APLICABILIDADE DO INCISO X DO ART. 24 DA LEI FEDERAL N. 8.666/93. DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ATENDIMENTO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. DA CONSTITUCIONALIDADE E DA ESCOLHA DO FORNECEDOR.

**Ao Ilustre Presidente da Comissão de Licitação  
Sr. Gleuber Sousa Costa  
Nesta,**

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente expediente para parecer técnico e jurídico que tem como referência Processo

Administrativo n. 040/2018-000008, haja vista procedimento de Dispensa de Licitação para a LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL JOSE ANTONIO DUARTE, LOCALIZADO NA VILA JUSSARA NESTE MUNICIPIO DE AGUA AZUL DO NORTE-PA, conforme consta dos documentos acostados, tais como a solicitação de contratação, solicitação de despesa e laudo técnico de avaliação e demais.

O Processo que tem como referência a contratação da Fornecedor Sr. AILTON JOSÉ DE BARROS ALVES, visa atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, solicitante devidamente qualificado representado legalmente pelo Sr. ARLEN FAUSTINO DE SOUZA, ocupante do cargo de Secretário Municipal de Educação a considerar a urgência e necessária utilização do prédio a ser locado a fim de atender e o Centro Municipal de Educação Infantil (as) na Vila Jussara.

O procedimento de dispensa de licitação guarda amparo e respaldo nas exigências legais preconizadas para os instrumentos da espécie, com fulcro no Artigo 24, inciso X da Lei Federal n. 8.666/93 que institui normas para Licitações e Contratos da Administração Pública, que no caso dos presentes autos, versam sobre imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, observada as necessidades peculiares como localização, preço compatível e avaliação prévia; senão vejamos o que dispõe:

Art. 24. É dispensável a licitação:

*omissis (...)*

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;

Ressalta-se que o dispositivo prevê uma série de condições para que se possa fazer uso da escusa do dever de licitar, tais como o atendimento das finalidades precípuas da administração (não acessórias) e o preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia merecendo destaque a vinculação deste dispositivo aos motivos de dispensa,

quer sejam: a escolha de certo e determinado imóvel (motivo) o qual deve estar condicionado às necessidades de instalação e localização.

Nessa linha de raciocínio, o valor da locação encontra-se amparo na solicitação de despesa n. 040/2018-000008, que visa atender a Secretaria Municipal de Educação, haja vista a existência de recurso orçamentário para cobrir as despesas do referido objeto, valendo-se ressaltar que o imóvel a ser locado fora submetido a avaliação prévia de preço (valor locativo), condições de funcionamento e localização, este analisado minuciosamente por engenheiro habilitado, o qual em vistoria “in loco” concluiu que referido imóvel “ encontra-se aceitável e justo dentro dos padrões praticados nesta cidade”, quer seja na Vila Jussara, atendendo diretamente os interesses da Administração Pública.

Resumidamente, na linha do que ensina a Doutrina, significa dizer que, quando possível o certame, faculta-se a contratação direta, com base no art.24, X, da Lei. 8666/93, desde que atendidos uma série de requisitos, tornando-se medida de exceção, já que a regra geral estabelece a obrigatoriedade de contratação mediante processo de licitação pública, ressalvado os casos específicos da legislação, inteligência do artigo 37, XXI da CF/88, senão vejamos:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado (...). A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição.”  
(Marçal Justen Filho em dispensa e inexigibilidade de licitação pública. 2ª ed. Belo horizonte: Fórum, 2088, p.489)

Referido posicionamento possui abrangência na jurisprudência do Tribunal de Contas da União, faz saber:

“ 9.6 alertar a (...) que, doravante, caso haja a necessidade da locação de imóvel destinado a acomodar os profissionais de Educação que prestam serviços ao município, realize procedimento licitatório, ou, em caso de dispensa prevista no art.24, inciso X, da Lei. 8.666/1993, autue processo correspondente, em que fique

bem definida a situação de excepcionalidade e característica única do imóvel e a impossibilidade de competição. (Acórdão 5281/2010- 1ª Câmara).

Verifica-se que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende os interesses da Administração, obedecendo a procedimento administrativo determinado. 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, como menciona a doutrina:

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.)

Frisam-se novamente sobre o tema algumas jurisprudências aplicáveis à matéria, senão vejamos:

*“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 n° 8.666/93, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas.” (TCU. Processo nº009.118/2002-8)*

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, a considerar as precauções adotadas a fim de que viabilize legalmente a dispensa de licitação do objeto mencionado neste procedimento, estando o mesmo revestido de amparo legal insculpido no art. 24 inciso X da Lei nº 8.666/93, não havendo que se falar em escolhas parciais na contratação, bem como pela aplicabilidade dos princípios norteadores da Administração Pública, quer seja, a isonomia e a supremacia do interesse público é que opina esta Procuradoria no sentido de acolher favoravelmente a referida locação do imóvel objeto do presente contrato, já que atendidos os requisitos basilares exigíveis e pela documentação acostada, tornando-se inviável procedimento competitivo.

Sem mais para o momento, colho o ensejo para renovar protestos de elevada estima.

É o parecer, salvo melhor juízo.

**DR. DIOGO PIRELY CALDAS DE OLIVEIRA**  
Procurador Municipal  
Decreto n. 05 GPMAAN/2018  
OAB/PA 18.254/A