



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ Nº. 83.286.011/0001-84
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PGM



PARECER JURÍDICO

Interessada: Comissão de Licitação.
Ref.: Processo Licitatório nº 7/2022-00047
Assunto: Dispensa de Licitação Locação.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO LOCAÇÃO DE IMÓVEL, ART. 24, INCISO X, REGISTRADA SOB O Nº 7/2022-00042. PARECER PELA LEGALIDADE E CONTINUIDADE DO PROCESSO.

I - DO RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de parecer formulada pela CPL - Comissão Permanente de Licitação, concernente à processo administrativo referente à DISPENSA DE LICITAÇÃO, cujo objeto é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA CASA DOS PROFESSORES NA COMUNIDADE DE CIPOTEUA, zona rural, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, com as demandas da rede pública de ensino do Município de Ipixuna do Pará.

Destarte, consta nos presentes autos, as seguintes documentações: Solicitação da Secretaria Municipal de Educação; Termo de Referência; Despacho da autoridade competente declarando a existência de recursos orçamentários; Declaração de adequação orçamentária e financeira; Autorização da autoridade competente para proceder a abertura do presente procedimento administrativo; Portaria de nomeação da CPL; Documentação referente ao imóvel; Laudo técnico de avaliação de locação do imóvel; Minuta do contrato; Despacho de encaminhamento a esta Procuradoria.

É o relatório.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ N°. 83.286.011/0001-84
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PGM



II - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica “*in abstracto*”, ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto a outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

“O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.”

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

Versam os presentes autos sobre possibilidade de locação de imóvel, **pertencente a MARLIANE AIRES DE CRISTO**, pessoa física, portador do RG nº 9387024 PC/PA e CPF nº 709.485.882-50, imóvel este localizado na comunidade do Cipoteua - zona rural - s/n, Ipixuna do Pará - PA; Estado do Pará, para atendimento das necessidades de funcionamento casa dos professores, visando atender as necessidades da rede municipal de ensino.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ N°. 83.286.011/0001-84
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é **caso de dispensa de Licitação**, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

- 1) A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública;
- 2) Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):

“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.

Ressalte-se que a **característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha**. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisição ou locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, *in verbis*:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ N°. 83.286.011/0001-84
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

“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”.

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) Comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) A escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
- c) Demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Ademais, a solução pensada na Lei foi justamente a de permitir, frise-se por dispensa de licitação e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público efetivar a contratação.

Logo, nesse caso, o silêncio da norma deve ser interpretado de forma restritiva e não extensiva, de modo a empreender maior eficácia na sua aplicação e segurança na gestão dos recursos públicos.

Aliás, o silêncio da Lei a esse respeito já levou o **Tribunal de Contas da União** a manifestar-se, em caso isolado e em caráter excepcionalíssimo, pela regularidade de dispensa para aquisição de imóvel em construção, levando em conta, entre outros, o fato de que a Administração já tinha inclusive assumido a propriedade e tomado posse do bem imóvel adquirido (Decisão nº 589/1997-Plenário).



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ N°. 83.286.011/0001-84
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

Portanto, os raros e incomuns casos já enfrentados pelo Tribunal de Contas evidenciam que a tese aqui defendida, no sentido de que, em se tratando de edificação, a Administração deve orientar-se para a escolha de um imóvel pronto e acabado, que possa atender plenamente as suas necessidades, é a melhor alternativa para resguardar o interesse público e alcançar o fim colimado pela norma, evitando, inclusive, riscos desnecessários na aplicação dos recursos públicos.

Vale destacar, os ensinamentos do magistério do Professor Diogenes Gasparini, no livro *Direito Administrativo*, 10 Edição, pg. 476:

“O inciso X do art. 24 do Estatuto federal Licitatório prevê a dispensabilidade de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escola. É notório que não se trata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e hoje, como todas as finalidades precípuas da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese”.

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra *Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos*, Ed. Dialética, pg. 262:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ N°. 83.286.011/0001-84
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinado Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: **a) A necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa; b) Adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) Compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.**

Assim sendo, na presente análise entende-se, está autorizada legalmente a contratação direta, **porquanto os requisitos foram atendidos**, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pelo LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, juntado aos autos do procedimento em epígrafe.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

III - DA CONCLUSÃO

Diante do exposto e observado o valor a ser praticado na contratação que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, esta Procuradoria, manifesta-se pela **POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**, para locação de imóvel rural, pertencente a **MARLIANE AIRES DE CRISTO**, pessoa física, portador do RG nº 9387024 PC/PA e CPF nº 709.485.882-50, imóvel este localizado na comunidade do Cipoteua - zona rural - s/n, Ipixuna do Pará - PA; Estado do Pará, para atendimento das necessidades de funcionamento casa dos professores, visando atender as necessidades da rede municipal de ensino, através da modalidade dispensa de licitação, com fundamento no inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ N°. 83.286.011/0001-84
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

É o parecer.
S. M. J.
Ipixuna do Pará, 11 de julho de 2022.

ISAAC DOS SANTOS FARIAS

Procurador Geral do Município – OAB/PA nº 29.544
Decreto nº 146/2021 - GP