

PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 83.211.391/0001-10  
PROCURADORIA JURÍDICA



**PARECER JURÍDICO**  
**PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7/2023-004/SEMED**

**EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO. DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7/2023-003/SEMED. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ESTRUTURA FÍSICA DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL VICENTE FERRER HOLANDA. ANÁLISE MINUTA CONTRATUAL. REQUISITOS MÍNIMOS ATENDIDOS. POSSIBILIDADE.**

**ASSUNTO: POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ESTRUTURA FÍSICA DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL VICENTE FERRER HOLANDA. DISPENSA DE LICITAÇÃO E ANÁLISE DE MINUTA CONTRATUAL.**

**1. RELATÓRIO.**

Trata-se de solicitação de parecer referente à possibilidade de realização de locação de imóvel direta por dispensa de licitação e análise da minuta contratual.

Oportuno esclarecer que o exame deste órgão de assessoramento jurídico é feito nos termos do art. 38, Parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação em si. Nada obstante, recomenda-se que a área responsável atente sempre para o princípio da impessoalidade, que deve nortear as compras e contratações realizadas pela Administração Pública.

É o relatório.

**2. ANÁLISE JURÍDICA.**

Preliminarmente, deve-se salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe, com fins de prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar em questões afetas à conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito desta Secretaria Municipal de Educação, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

O procedimento licitatório destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 83.211.391/0001-10  
PROCURADORIA JURÍDICA



administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

Assim, em se tratando das contratações feitas pelo Ente Público, deve-se observar a impessoalidade, a eficiência, a publicidade, a moralidade e a legalidade, de forma a se realizar qualquer contratação em vista de se despender o erário público da forma mais eficiente e que melhor atenda o interesse público, o que se consubstancia no alcance da proposta mais vantajosa.

Em regra, a Constituição Federal determinou no art. 37, inciso XXI e o art 2º da Lei Federalº 8.666/93, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação, como se pode extrair da transcrição da redação dos dispositivos ora citados:

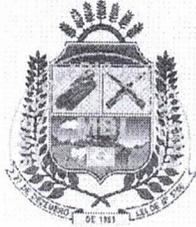
*Art. 37. (...)*

*XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.*

*Art. 2º. As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.*

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a **locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública** (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:

*"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;"*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA**

CNPJ: 83.211.391/0001-10  
PROCURADORIA JURÍDICA



Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de licitação...”.

Nesse contexto, vejamos se os requisitos estão sendo atendidos no caso em tela, demonstrando a razão da escolha do imóvel e justificativa do preço:

- 1) A locação do imóvel tem por finalidade atender ao interesse público, com a instalação da estrutura física para o funcionamento da EMEF Vicente Ferrer Holanda, a localização do imóvel, a dimensão, edificação e destinação são fatores preponderantes a sua escolha;
- 2) O imóvel sugerido, em tese, tem condições físicas para acolher às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, conforme laudo de avaliação e relatório de visita técnica;
- 3) O laudo de avaliação de imóvel demonstra o valor do aluguel, com duração de 1 (hum) ano, em consonância com o mercado, valor este de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) totalizando o montante de R\$ 380.000,00.

A validade da contratação depende da verificação da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública.

Portanto, assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento da EMEF VICENTE FERRER HOLANDA.

A possibilidade de dispensa encontra guarida no fato de que a locação de imóvel não pode ser submetida à concorrência de mais de um fornecedor,



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 83.211.391/0001-10  
PROCURADORIA JURÍDICA



uma vez que, em regra, o atendimento das necessidades específicas da Administração Pública se dá com a locação de imóvel específico com características próprias que irão atender às necessidades do Poder Público. Devem ser atendidos, portanto, os seguintes requisitos: **(a)** as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração Pública; **(b)** que haja avaliação prévia; e **(c)** que o preço seja compatível com o valor de mercado.

Segundo Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13<sup>a</sup> ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (do aluguel) com parâmetros de mercado.”

Noutro giro, vislumbramos no processo a JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO, RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de São Domingos do Araguaia, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

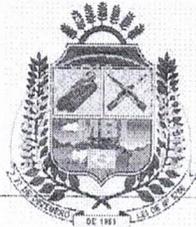
Igualmente, verifica-se a existência de laudo técnico, emitido por engenheiro civil, lotado do Município, profissional competente, atestando as condições físicas e estruturais do imóvel, bem como a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito (Compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local.

Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia à Administração, além de diligenciar visando comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

Assim, os citados requisitos à dispensa de licitação – a priori, restam satisfeitos, objetivando a locação do imóvel em epígrafe análise.

### 3. CONCLUSÃO



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA**

CNPJ: 83.211.391/0001-10  
PROCURADORIA JURÍDICA



Portanto, considerando a fundamentação jurídica disposta acima; diante do interesse público devidamente justificado, e baseados nos princípios da necessidade, finalidade e na continuidade do serviço público, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa, esta Procuradoria manifesta-se pela POSSIBILIDADE de dispensa para locação do imóvel objeto deste certame e, na presente análise, por **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fundamento no inciso X do Art. 24, Lei nº 8.666/93.

É o Parecer. SMJ.

São Domingos do Araguaia - PA, 03 de março de 2023.

ALDENOR SILVA  
DOS SANTOS  
FILHO:60838558291

Assinado de forma digital por  
ALDENOR SILVA DOS SANTOS  
FILHO:60838558291  
Dados: 2023.03.03 10:17:06 -03'00'

**ALDENOR SILVA DOS SANTOS FILHO**  
Procurador Municipal  
Portaria nº 012/2021 – GP/SDA