



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA**  
**PODER EXECUTIVO**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**



**PARECER JURÍDICO**

**SOLICITANTE:** COORDENADORA DO CONSELHO TUTELAR DE TERRA ALTA/PA.

**ASSUNTO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA TV. SÃO FRANCISCO, Nº. 456 - CENTRO, CEP: 68.773-000 – TERRA ALTA/PA, PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR

Sr, Presidente da Comissão Permanente de Licitação.

Trata o presente expediente de solicitação de análise jurídica, provocada pela Coordenadora do conselho Tutelar – Beatriz Gonçalves Galvão - acerca do procedimento de contratação direta para a locação, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações, especificando a necessidade da Secretaria Municipal de Assistência Social para atender as suas demandas junto ao Conselho Tutelar, com a locação do imóvel de propriedade do Sr. Marcio Ivan Saraiva dos Santos, inscrito no CPF/MF sob o nº 368.460.312-00, localizado na Tv. São Francisco, nº 456, Centro, CEP: 68.773-000 na cidade de Terra Alta-PA, para funcionamento do Conselho Tutelar, pelo valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por mês.

Foi realizado laudo técnico do imóvel (anexo ao processo) pelo engenheiro civil Sr. Cesar Eduardo Medeiros Canelas Filho, CREA nº 1502763729, a qual constatou que o imóvel em questão está em boas condições de uso, sendo adequado a utilização a que se destina com a locação. O laudo técnico informa ainda que o imóvel possui localização privilegiada, na área do município, sendo de fácil acesso.

**Relatado o pleito, emite-se o parecer:**

A licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o art. 37. Inciso XXI, Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável e inexigível.

Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública em suma, se resta configurada algumas situações legais previstas no art. 24, da lei nº 8.666/93; mais especificamente, em seu inciso X.

Segundo a Lei Federal no 8.666/93, em hipóteses tais, a Administração Pública pode realizar a contratação direta das referidas aquisições, mediante contratação direta, conforme artigo 24, inciso X do referido diploma in verbis:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA**  
**PODER EXECUTIVO**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**

---



Art 24 — É dispensável a licitação:

Inciso X — para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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

Consoante se verifica no dispositivo legal acima, a Administração Pública é dispensada de licitar a locação de um imóvel que lhe seja realmente indispensável, em razão das necessidades de instalação e localização. Contudo, para amparar estas hipóteses de dispensa de licitação, é imperativa a satisfação dos seguintes requisitos: a) destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração; b) necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha; c) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia.

A administração providenciou a avaliação prévia do imóvel comprovando a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado. A avaliação deve necessariamente anteceder a firmação do negócio avençado, o que no presente caso configura-se a locação, pois sem avaliação prévia não há como aferir o preço praticado no mercado.

Ademais, conforme lembra Marçal Justen Filho<sup>1</sup>, é necessário constar no processo os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra forma. Para Diógenes Gasparini, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torna-lo um "bem singular", nas palavras do autor<sup>2</sup>:

[...] quando, por exemplo, a natureza do serviço exige do imóvel onde será instalado certas características (altura do pé direito, natureza da construção), tanto quanto o é a localização (próximo a um serviço já instalado), por exemplo. Com essa indicação a Administração Pública torna o bem singular; não há outro bem que possa atender aos seus reclamos, e em razão disso pode-se comprá-lo ou locá-lo sem licitação. A hipótese só prestigia a entidade que, em tese, está obrigada a licitar. Quando compradora ou locatária. Quando vendedora bem imóvel, a disciplina é a estatuída no art 17, do Estatuto Federal Licitatório e quando locadora, a regra é a licitação, dado que seu bem pode interessar a mais de uma pessoa, salvo a hipótese da alínea 'f' do inciso I desse artigo.

---

<sup>1</sup>JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 8ªEd. São Paulo: Dialética. 2001.

<sup>2</sup>GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo, 8ª Ed. Ver. E atual. São Paulo: Saraiva,2003.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA**  
PODER EXECUTIVO  
PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

Entretanto, cumpre salientar que, embora dispensável a licitação, os requisitos exigidos no art. 26 da lei n. 8 666/93 são de cumprimento obrigatório para as dispensas admitidas com base no art. 24, X, quais sejam: a) razão da escolha do fornecedor ou executante; b) justificativa do preço; c) juntada de propostas comerciais devidamente assinadas, ou caso tenham sido requeridas e enviadas através de e-mail, juntada das mensagens eletrônicas que as ensejaram.

Consoante está orientação emanada do TCU:

Instrua os processos de contratação direta segundo os procedimentos estabelecidos no artigo 26, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993, de modo que sejam devidamente formalizados os elementos requeridos pelos incisos I a III desse dispositivo por meio de expedientes específicos e devidamente destacados no processo, caracterizando a motivação do administrador para a prática dos atos e juntando-se justificativa de preços que demonstre, item a item, a adequação dos preços àqueles praticados no mercado local, assim como parecer jurídico conclusivo que opine inclusive sobre a adequação dos preços unitários propostos pela entidade selecionada.

Desta forma, verifico a regularidade do procedimento em relação à justificativa do preço, em virtude do laudo técnico, conforme constam nos autos do processo de dispensa.

Isto posto, manifesto-me da seguinte forma:

Favorável à Dispensa de Licitação com base no art. 24, X, haja vista necessidade do imóvel para o atendimento das finalidades precípuas da Secretaria de Municipal de Assistência Social – Conselho Tutelar, desde que haja o cumprimento das formalidades no artigo 26 da lei, exigindo-se toda a documentação pertinente ao caso.

**Da Minuta do Contrato:**

A regulamentação dos contratos administrativos encontra-se prevista no artigo 54 e seguintes da Lei n.º 8.666/93, tendo o art. 55, da referida norma, previsto quais são as cláusulas que necessariamente deverão estar consignadas nos chamados contratos administrativos, sendo as seguintes:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA**  
**PODER EXECUTIVO**  
**PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

- “I - o objeto e seus elementos característicos;
  - II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;
  - III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;
  - IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme ocaso;
  - V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;
  - VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;
  - VII - Os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;
  - VIII - os casos de rescisão;
  - IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;
  - X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
  - XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;
  - XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;
  - XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
- § 1º (VETADO).
- § 2º Nos contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aquelas domiciliadas no estrangeiro, deverá constar necessariamente cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, salvo o disposto no § 6º do art. 32 desta Lei.”

Na minuta do contrato em epígrafe, se fazem presentes todas as cláusulas exigidas pela legislação.

**CONCLUSÃO:**

Ante o exposto, obedecidas as demais regras contidas na Lei Federal nº 8.666/1993, entende-se que poderá adotar a modalidade de dispensa de licitação, podendo ser dado prosseguimento ao processo licitatório e seus ulteriores atos.

Ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, e com o inarredável respeito ao entendimento diverso, este é o entendimento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA**  
PODER EXECUTIVO  
PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

É o parecer, salvo melhor juízo.

Terra Alta, 06 de janeiro de 2023.

**PROCURADOR MUNICIPAL DE TERRA ALTA**

**OAB/PA Nº 15.974**

