



## **PARECER JURÍDICO**

**REFERÊNCIA:** Processo Administrativo n.º 166/21-CPL/PMSMG

**PROCESSO LICITATÓRIO:** Dispensa de Licitação 07/2021- 0063

**INTERESSADO:** Secretaria Municipal de Educação.

### **RELATÓRIO**

Veio os autos da Diretoria de Licitações e Compras - DLC, por meio da Comissão Permanente de Licitação – CPL, da Prefeitura de São Miguel do Guamá, para o prosseguimento dos autos, solicitando análise jurídica quanto à viabilidade de locação do imóvel localizado na Rua Maria Perpétua Ataíde da Silva, S/N, Bairro Umarizal, São Miguel do Guamá - PA, de propriedade do Sr. **VALDEILTON MOREIRA DO NASCIMENTO**, inscrito no CPF n.º 620.631.385-91, destinado ao funcionamento do CENTRO MUNICIPAL DE INFORMÁTICA EDUCATIVA - INFORLEO, a fim de atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

Constata-se que há laudo de vistoria física do imóvel, informando que se está em boas condições estruturais, bem como justificativas dos setores responsáveis informando que o preço está de acordo com o praticado usualmente no mercado.

Após medidas internas, por força do inciso VI do Art. 38 da Lei nº 8.666/93, veio os autos para esta Assessoria.

É o breve relatório.

### **ANÁLISE JURÍDICA**

#### **DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**

Por força do dispositivo constitucional (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da

---

obrigatoriedade), contudo o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente denominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos arts. 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

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 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 prévia;” Grifou-se.

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 competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação...” .

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 administrava, 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.

### **DOS REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELO PODER PÚBLICO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO.**

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 os parâmetros de mercado.”

Noutro giro, vislumbramos no processo a **justificativa da contratação, razão da escolha e do preço**, atestando a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal.

Igualmente, verifica-se a existência de laudo técnico, emitido por engenheiro civil, lotado no 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.

Importante destacar que para firmar uma locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de que não há outro imóvel similar e disponível, sob pena de incorrer em atos de improbidade administrativa e/ou devidas responsabilizações na esfera administrativa.

Também, deve-se comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira, cabendo a administração, além de diligenciar





para comprovar o preenchimento dos requisitos da contratação direta com dados concretos, selecione a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

### CONCLUSÃO

*Ex positis*, com fulcro nas disposições normativas pertinentes, esta Procuradoria Geral do Município, por meio desta Assessoria, **não vislumbra óbice** pelo prosseguimento da locação do imóvel, desde que atendidas às recomendações aqui dispostas e desde que seja justificada a vantajosidade aos cofres públicos do município, sob pena de responsabilidade a quem der causa a violações dos preceitos legais, caso houver,

Igualmente, recomenda-se que os autos sejam remetidos à **Controladoria interna**, para análise final, pois exerce, na forma da lei, o controle interno dos atos e procedimentos da administração direta e indireta, visando resguardar o cumprimento dos princípios da administração pública.

São os termos do parecer.

SMJ.

São Miguel do Guamá, 24 de junho de 2021.

**RADMILA PANTOJA CASTELLO**

Assessoria Jurídica  
OAB/PA n.º 20.908

De acordo:

**CAIO HENRIQUE PAMPLONA RODRIGUES**

Procurador Geral do Município  
OAB/PA 26.672