



## ASSESSORIA JURÍDICA

**PROCESSO Nº 0301001/2018**

**PARECER JURÍDICO Nº 2018-0111001**

**SOLICITANTE : SETOR DE LICITAÇÃO E CONTRATOS**

**ASSUNTO : ANÁLISE DE REGULARIDADE DE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO E MINUTA DE CONTRATO**

### **RELATÓRIO :**

Trata o presente expediente de solicitação da Secretaria Municipal de Educação para análise jurídica acerca do procedimento de contratação direta, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações, para a locação de imóvel para funcionamento do Depósito da Alimentação Escolar, pelo período de 12(doze) meses, constando como adequado para atender suas demandas o imóvel de propriedade de Michel Romel Menezes dos Santos, localizado na Rodovia PA 242, Capanema/Bragança, atualmente BR 316 e prolongamento da Av. João Paulo II, município de Capanema, pelo valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais.

Foi realizado a análise técnica do imóvel (parecer anexo ao processo) pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Obras e Viação, a qual constatou que o imóvel em questão está em boas condições de uso, sendo adequado a utilização a que se destina a locação. O parecer técnico informa ainda que o imóvel possui localização privilegiada, na área do município, sendo de fácil acesso, inclusive para carga e descarga.

#### **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 precípuas 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, dada a emergencialidade do caso, conforme artigo 24, inciso X do referido diploma in verbis:

“Art. 24 — É dispensável a licitação:

Inciso 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.”

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 esta hipótese 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.

---

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

---

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

<sup>2</sup> GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo, 8ª Ed. Ver. E atual. São Paulo: Saraiva, 2003  
Trav. Cezar Pinheiro nº 375, Centro, Capanema-Pará, CEP 68-700-020



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.

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 Educação**, desde que haja o cumprimento das formalidades no artigo 26 da lei, exigindo-se toda a documentação pertinente ao caso.

Ademais, sugiro que para a locação do imóvel esteja presente nos autos os seguintes documentos, com exceção ou não da escritura pública do imóvel ou registro do imóvel, ante a justificativa apresentada pelo Ordenador de Despesas de inexistência das mesmas: CPF e RG, comprovantes de endereços diferente do endereço do imóvel e da locadora e dados bancários do Locador. Recomendo ainda que, no caso de ausência de qualquer um dos documentos relativos ao imóvel, seja emitido uma declaração do Secretário solicitante ou do Presidente da Comissão Permanente de Licitação autorizando a locação do imóvel.

#### **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 que a 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.

É o parecer que submeto à consideração superior.

Capanema, 11 de janeiro de 2018.

Irlene Pinheiro Corrêa  
OAB/PA nº6937