

---

**PARECER JURÍDICO**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº2022.07.14.001-SEMAPS**

**DA: ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO**

**PARA: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DE ABRIGO DO IDOSO DE ALTAMIRA/PA.

**EMENTA:** *Direito Administrativo. SEMAPS – Dispensa de Licitação - Locação – Compatibilidade do valor de mercado. Possibilidade legal. Lei 8.666/93.*

**Sra.**

**Presidente da Comissão Permanente de Licitação**

Trata o presente expediente de solicitação de análise jurídica acerca do procedimento de contratação direta, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações, para a locação justifica-se da necessidade da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social - SEMAPS em atender suas demandas com a locação do imóvel de propriedade do senhor ADÉLIO SOUSA E SILVA, localizado na Rua Manoel Umbuzeiro nº 1455, Bairro: Centro, CEP 68.371- 000, Altamira/PA, para funcionamento da Casa de Abrigo do Idoso, pelo período de 12 (doze) meses, pelo valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais.

Foi realizada o Laudo Simples de Vistoria do imóvel (anexo ao processo) pela Secretaria Municipal de Planejamento, 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.

**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 da Constituição Federal, 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, conforme artigo 24, inciso X do referido diploma in verbis:

***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;”**

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 precípuas 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

---

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

---

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 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 Municipal de Assistência e Promoção Social, 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

---

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

---

ou registro do imóvel, ante a justificativa apresentada pelo Ordenador(a) de Despesas de inexistência das mesmas. Recomendo ainda que, no caso de ausência de qualquer um dos documentos relativos a imóveis, seja emitido uma declaração do Gestor 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 as seguintes:

- 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 o caso;
- 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 inexistiu, 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, consubstanciado pelos documentos acostados aos autos, essa Assessoria Jurídica conclui pela possibilidade legal da locação de imóvel por dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, X da Lei Geral de Licitações nº. 8.666/93, podendo ser dado prosseguimento ao processo e seus ulteriores atos.

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

Altamira/PA, 15 de julho de 2022.

**JÚLIA STOESEL KLAUTAU SADALLA**  
ASSESSORA JURÍDICA  
**OAB/PA 32.148**

**RAFAEL DUQUE ESTRADA DE OLIVEIRA PERON**  
ASSESSORIA JURÍDICA  
**OAB/PA N°19681**