



## PARECER JURÍDICO (CONCLUSIVO DE REGULARIDADE)

**EMENTA:** Dispensa de Licitação nº DL-027/2018-SELIC-PMM. **Objeto:** LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSOCIAL- CAPS. **Assunto:** Parecer Conclusivo. **Interessado:** Secretaria Municipal de Educação.

Trata-se da solicitação de locação de um imóvel, localizado na Rua Marechal Rondon, Centro, CEP: 68.490-000, Melgaço/PA, destinado para Instalação do Centro de Atenção Psicossocial-CAPS, segundo o MEMORANDO Nº 136/2018-SEMSA-PMM, expedido pela SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

A solicitante aduz que sua necessidade de contratação de um imóvel é premente para poder exercer suas finalidades administrativas, uma vez que não dispõe de prédio próprio para tal e também não dispõe de recursos financeiros para construir uma sede própria para abrigar suas Unidades

A solicitante alega ainda que a escolha recaiu sobre o imóvel localizado na Rua Marechal Rondon, Centro, CEP: 68.490-000, Melgaço/PA, de propriedade do Sr. SILAS SALES COELHO, por ser bem localizado para o acesso dos usuários do serviço público, com fácil acessibilidade. É válido ressaltar a inexistência, em Melgaço, de outros imóveis com as características apropriadas para o serviço em tela.

A Comissão Permanente de Licitação enviou Ofício de nº 027/2018 à Procuradoria Geral Municipal que, amparada no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, entendeu tratar-se de dispensa de licitação. Por fim, resultou demonstrado pela Comissão, que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade.



Aos autos foram acostados cópias dos documentos pessoais do responsável pelo imóvel, Sr. SILAS SALES COELHO, bem como Laudo de Avaliação Imobiliária e Proposta de Locação. É o Relatório.

## DA ANÁLISE JURÍDICA

Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram todo o procedimento, passemos, estritamente, à análise dos aspectos jurídicos do presente processo licitatório.

Inicialmente, mister observarmos que as contratações efetuadas pelo Poder Público devem, em regra, ser precedidas de licitação. Nesse sentido, dispõe o art. 2º da Lei 8.666/93. E a Constituição Federal de 1988, em seu inciso XXI do art. 37, delineou e fixou a licitação como princípio básico a ser observado por toda Administração Pública, *in verbis*:

**“Artigo 37. A Administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, dos Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e também o seguinte:**

**omissis**

**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, a qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”** (Grifamos).

Assim, a regra geral, é que todas as Unidades de Federação Brasileira e seus Poderes sujeitem-se à obrigatoriedade de licitar, **salvo nos casos/exceções previstas na legislação.**

*In casu*, destacamos que a Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993, traz, exaustivamente, os casos de dispensa de licitação, dentre os quais aquele que se refere à compra e locação de imóveis, nos termos de seu art. 24, X, que nesta



ocasião transcrevemos:

”Art. 24. É dispensável a licitação:

...omissis

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” (Grifamos)

Estes também são os ensinamentos de Marçal Justen Filho, *in verbis*<sup>1</sup>:

“A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público.” (Grifamos)

E para tanto, a dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Desta forma, as características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Por isso, entende a doutrina<sup>2</sup> que:

“Trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade de competição. Nesse caso, se tão-somente um imóvel é que atende às necessidades, não haverá licitação, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável.” (Grifamos).

Segundo ainda o Mestre Marçal Justen Filho<sup>3</sup>, a contratação neste caso, depende de três requisitos, *ipsis literis*:

“...a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um

<sup>1</sup> In Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221.

<sup>2</sup> In Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. Pág. 453.

<sup>3</sup> *Obra Citada*. pag. 240.



**determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.**” (Grifamos)

A requerente atestou que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento aos objetivos da Administração e desenvolvimento das atividades pertinentes. O entendimento da Comissão é que se trata de dispensa e que o preço proposto se encontra compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade.



Para tanto, cotejamos os seguintes entendimentos de nossos Tribunais:

**“Em ação popular, que o contrato de locação celebrado por prefeitura municipal de Santos revelava valor adequado e justificado nos autos, não se caracterizando superfaturamento. Entendeu correta a dispensa de licitação quando a locação de imóvel se destine às finalidades essenciais da Administração, condicionadas às necessidades de instalação e locação”**<sup>4</sup> (Grifamos)

**“Proceda, previamente à locação de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações, localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor de locação com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas.”**<sup>5</sup> (Grifamos).

Quanto ao procedimento propriamente dito, cabe ressaltarmos, ainda, a necessidade da decisão de se processar a presente contratação direta, bem como as condições contratuais, sejam ratificadas pela autoridade superior, publicando-se, após a celebração do contrato, na imprensa oficial (art. 26, caput, da Lei nº 8.666/93).

Verifica-se que foi devidamente justificada a escolha do imóvel.

*Ex positis*, abstendo-se, obviamente, da apreciação dos aspectos

<sup>4</sup> TJ/SP. Embargos Infringentes nº 17.854, 7ª Câmara do Direito Público.

<sup>5</sup> TCU. Processo nº 009.118/2002-8.



PREFEITURA DE  
**MELGAÇO**

Procuradoria  
Geral Municipal



inerentes à conveniência e oportunidade, e uma vez procedida a presente análise por este Procuradoria Geral, invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público e o da inviabilidade de competição, **opinamos** pelo processamento da contratação direta com a devida apreciação do permissivo de dispensabilidade contido no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93, que visa a celebração de contrato de locação entre a Prefeitura Municipal de Melgaço (Locatária) e (locador).



Assim, é o parecer que submetemos à consideração de Vossa Excelência. S.M.J.

Melgaço/PA, 13 de Agosto de 2018.

**MAURO CESAR LISBOA DOS SANTOS**

*Assessor Jurídico - PMM*  
4.288-OAB/PA

