



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ  
End: Rua José Augusto Correa, s/nº - Centro- Vigia de Nazaré Pará  
E-mail: - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 29.517.467/0001-95



## PARECER JURÍDICO

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. DISPENSA DE LICITAÇÃO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. FORMA DE PAGAMENTO. LEI 8666/93.

Interessado: **Secretaria Municipal de Administração**

Objeto: **Consulta sobre a possibilidade de contratação direta através de dispensa de licitação na hipótese legal do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e forma de pagamento.**

### I. DO CONTEÚDO DA CONSULTA.

Trata-se de consulta em tese formulada pela Secretaria Municipal de Administração do Município de Vigia de Nazaré/PA, sobre a viabilidade jurídica de realização de compra de imóvel localizado à Avenida Barão de Guajará s/nº, através da dispensa do procedimento licitatório e a sua regular forma de pagamento.

A aquisição do referido imóvel, no valor de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), tem como objetivo a implementação do Novo Centro Administrativo Integrado da Prefeitura Municipal de Vigia de Nazaré/PA.

Observa-se, primeiramente, que o processo administrativo para aquisição foi iniciado de maneira regular, demonstrando a necessidade e justificativa para a aquisição do imóvel por meio do Memorando nº 114/2022, seguido com a planta e o laudo de avaliação da área pretendida, proposta do vendedor, documentos do imóvel e do vendedor (Certidão de Inteiro Teor, Certidão Negativa de Ônus emitida pelo cartório, Certidão Negativa de Débitos referentes a tributos municipais, Certidão Judicial Criminal Negativa, Certidão Judicial Cível Negativa), existência de dotação orçamentária e parecer jurídico favorável à aquisição.

Após, houve a autorização legislativa para adquirir o imóvel em questão.

É o que basta relatar. Passo a opinar.

### II. DA COMPETÊNCIA DA PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL

Preliminarmente, cumpre destacar que compete a essa procuradoria, única e exclusivamente, prestar consultoria, sendo este parecer meramente opinativo, sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos a conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira, salvo hipóteses teratológicas.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ  
End: Rua José Augusto Correa, s/nº - Centro- Vigia de Nazaré Pará  
E-mail: - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 29.517.467/0001-95



O art. 38, inc. VI da Lei nº 8.666/93 prevê que o processo administrativo de contratação pública deve ser instruído, entres outros documentos, com “pareceres técnicos ou jurídicos emitidos sobre a licitação, dispensa ou inexigibilidade”. O parágrafo único desse mesmo dispositivo estabelece, ainda, que “as minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração”.

A necessidade de análise jurídica nos procedimentos administrativos licitatórios está prevista ainda nas Resoluções nº 11.535/2014 e nº 11.832/2015, alteradas pelas Resoluções nº 29/2017 e nº 43/2017 do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará.

### III. DA ANÁLISE DA CONSULTA

#### III.1. DA POSSIBILIDADE JURÍDICA DA AQUISIÇÃO DIRETA.

Trata-se de consulta a fim de obter informações sobre a legalidade de procedimento de dispensa de licitação para aquisição de imóvel particular para a construção do Novo Centro Administrativo Integrado da Prefeitura Municipal.

Como regra, a Administração Pública para contratar serviços, ou adquirir produtos, ou produtos e serviço, encontra-se obrigada a realizar previamente processo administrativo de licitação, conforme previsto no art. 37, inciso XXI da CF/88 e art. 2º da Lei nº 8.666/93, cuja obrigatoriedade fundasse em dois aspectos: o primeiro é estabelecer um tratamento igualitário entre os interessados em contratar, como forma de realização do princípio da impessoalidade, da isonomia e da moralidade; e o segundo revela-se no propósito do poder Público de alcançar a proposta que lhe seja mais vantajosa.

Entretanto, cabe aqui ressaltar que embora a necessidade licitatória no que se refere às aquisições administrativas, a contratação direta a ser realizada pela compra direta do imóvel é possível diante da justificativa legal de dispensa de licitação, conforme se transcreve abaixo:

*Art. 24. É dispensável a licitação:*

*X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das **finalidades precípua**s 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**.*

Assim, vê-se que a Lei nº 8.666/93 admite a dispensabilidade do procedimento licitatório em hipóteses legalmente definidas, sendo a compra de imóvel, possibilidade taxativa de aquisição, desde que realizada no intuito de atendimento da finalidade e interesse público.

Sobre o tema, registra-se entendimento do TCU no Acórdão nº 444/2008:

*10. O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua*s da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo





PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ  
End: Rua José Augusto Correa, s/nº - Centro- Vigia de Nazaré Pará  
E-mail: - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 29.517.467/0001-95



*avaliação prévia.11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Torres Pereira Júnior a respeito desse comando legal: “A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, pag. 250). “Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277).*

Em verdade, cabe mencionar que a doutrina pátria entende que a hipótese de dispensa prevista no Art. 24, X, nada mais é que hipótese de inexigibilidade travestida de dispensa. Isto porque, a aplicação do dispositivo está atrelada necessariamente à existência de apenas um imóvel na localidade apto a atender as necessidades de instalação e localização da administração. Vê-se que, no caso em questão, também estamos diante de um único imóvel que se adequa às necessidades da Administração.

Nesse sentido é a doutrina de Jorge Ulisses Jacoby:

*“Trata-se, em verdade, de hipóteses de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica 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.”*

Sendo os critérios de necessidade e finalidade conceitos adstritos ao juízo de oportunidade e conveniência da administração pública pela atribuição de ato discricionário, tais condições não perpassam à análise jurídica. Contudo, cabe ressaltar que foi devidamente justificada a necessidade da aquisição e a razão de escolha do referido imóvel por meio do Memorando nº 114/2022.

No que tange especificamente aos valores, foi realizada a avaliação do imóvel pela Coordenadoria de Gestão de Terras Públicas, ficando o bem avaliado em R\$1.030.000,00 (hum milhão e trinta mil reais). Ademais, foi informado, também, que o imóvel possui boa localização e está situado em





PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ  
End: Rua José Augusto Correa, s/nº - Centro- Vigia de Nazaré Pará  
E-mail: - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 29.517.467/0001-95



área de terra firme. Em seguida, o vendedor apresentou proposta no valor de R\$1.000.00,00, sendo abaixo da avaliação realizada, o que demonstra ainda a sua vantajosidade.

Dessa forma, é possível vislumbrar que os critérios do Art. 24, inciso X da Lei 8666/93 foram devidamente cumpridos, sendo eles: finalidade, necessidade de instalação e localização, avaliação prévia e preço compatível. Assim sendo, é possível a aquisição do referido imóvel por meio de dispensa de licitação, após regular procedimento administrativo.

### III.2. DA FORMA DE PAGAMENTO.

No que toca ao segundo questionamento acerca da forma de pagamento, destaca-se que o vendedor apresentou proposta no valor de R\$1.000.00,00 e forma de pagamento em até vinte parcelas mensais e sucessivas. Nesse sentido, como o Município informou que detém dotação orçamentária para realização da compra, é adequada a compra do imóvel “a vista”, até mesmo como forma de obter um desconto na referida aquisição.

De todo modo, em razão da inexistência de previsão expressa acerca da forma de pagamento a ser admitida no caso de aquisição de bens imóveis pela Administração, não há nenhum impedimento na realização de pagamento parcelado por parte do Município adquirente.

É possível, então, realizar o pagamento em quantas parcelas for negociado e, ao final, levar a registro público. Nota-se que, após a realização de procedimento para dispensa de licitação, será formalizado um contrato administrativo, o qual conterá os ajustes estabelecidos pelas partes e a sua forma de pagamento.

Cabe ressaltar, em uma análise que foge a questão estritamente jurídica, que o Município comprador deve se atentar à dotação orçamentária caso ela ultrapasse o exercício financeiro, pois, então, deverá se adequar à previsão do Art. 16 da LRF. Assim vejamos:

*Art. 16. A criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa será acompanhado de:*

*I - estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes;*

*II - declaração do ordenador da despesa de que o aumento tem adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias.*

No mais, em se tratando de prática usual no mercado, não se verificam óbices quanto à estipulação de pagamento parcelado nos casos de aquisição de bens imóveis públicos.

### IV. CONCLUSÃO

Ante o exposto, respondendo aos questionamentos formulados na consulta em tese, é cabível a aquisição do referido imóvel por meio de dispensa de licitação, com fulcro no Art. 24, X da Lei 8666/93,





PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ  
End: Rua José Augusto Correa, s/nº - Centro- Vigia de Nazaré Pará  
E-mail: - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 29.517.467/0001-95



após regular procedimento administrativo, com as condições de pagamento estipuladas em cláusulas específicas no contrato.

Eis o parecer, salvo melhor juízo.

MELINA SILVA GOMES Assinado de forma  
BRASIL DE digital por MELINA SILVA  
GOMES BRASIL DE  
CASTRO:89608062268 CASTRO:89608062268

**MELINA SILVA GOMES BRASIL DE CASTRO**  
**OAB/PA Nº 17.067**