



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ
PAÇO MUNICIPAL
PROCURADORIA GERAL

Rua Professora Noêmia Belém. nº 578 - Centro – CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



PROCESSO LICITATÓRIO Nº. 002/2021- SEMTAS

PARECER JURÍDICO nº 56/2021 – LICITAÇÕES.

EMENTA: CONSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO, PROCEDIMENTO LICITATÓRIO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DISPENSA DE LICITAÇÃO, INCISO X, DO ARTIGO 24, DA LEI FEDERAL Nº 8.666/93. ATENDIMENTO DE NECESIDADES DA ADMINISTRAÇÃO. POSSIBILIDADE JURÍDICA.

ORIGEM: Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social de Vigia de Nazaré – Pará – SEMTAS.

OBJETO: SOLICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER A DEMANDA DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULO (SCFV) DO SOL NASCENTE PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES.

I. DO RELATÓRIO.

01. Trata-se de análise e pronunciamento sob o aspecto jurídico da possibilidade de SOLICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER A DEMANDA DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULO (SCFV) DO BAIRRO DO SOL NASCENTE NO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES.

02. Consta dos autos:

- a) que a secretária de assistência social, emitiu ofício nº: 10/2021 identificando a necessidade e as justificativas circunstanciadas para o pleno funcionamento do SCFV, no Bairro do Sol Nascente, com o respectivo **Termo de Referência indicando área total de 247,73 m², com imóvel contendo 5 (cinco) salas, banheiro, copa e murado** (fis. 01/04);
- b) vistoria técnica/laudo da SEINFRA, indicando a necessidade de pequenos reparos, mas com valor mensal para locação estipulado em R\$-1.200,00 (hum mil e duzentos reais) (fis. 07/16);
- e) documentos necessários a habilitação (1. Certidão de inteiro teor em nome do legítimo



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ
PAÇO MUNICIPAL
PROCURADORIA GERAL

Rua Professora Noêmia Belém. nº 578 - Centro – CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



proprietário JOSÉ OTÁVIO QUEIROZ DE BARROS, como legítimo proprietário do imóvel localizado na Rua Raimundo Alves da Costa, S/N, Bairro do Sol Nascente, nº de matrícula: 3.620, medindo 27,40 metros de frente, 27,40 metros de fundos, ocupando uma área de 750,76 metros quadrados, situado a 2ª Travessa do Bairro do Sol Nascente; **2.** Documentos pessoais, em cópia simples, tais como: RG e CPF devidamente autenticados em cartório; **3.** Comprovante de Conta de Energia do imóvel objeto do presente pleito em cópia simples em nome Municipalidade; **4.** Dados Bancários do Sr. JOSÉ OTÁVIO QUEIROZ DE BARROS.

f) dotação orçamentária;

g) declaração de ausência de parentesco;

h) declaração de adequação orçamentária e financeira;

i) que o processo foi devidamente autuado sob o número 002/2021-SEMTAS;

j) que a autoridade competente, verificando a conveniência e oportunidade da solicitação, autorizou a celebração do contrato de locação do imóvel em questão;

k) que o processo foi encaminhado para a Comissão Permanente de Licitação para as providências necessárias, a qual emitiu parecer;

03. Após estes procedimentos, a Comissão Permanente de Licitação autuou o processo como **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fulcro no rt. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93, com a respectiva justificativa pela modalidade assinada pelo Presidente da CPL (**fls. 36/41**) e enviou o presente processo a esta Procuradoria Municipal para a devida análise.

II. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO.

01. Versam os presentes autos sobre possibilidade de locação de imóvel urbano, pertencente ao Sr. JOSÉ OTÁVIO QUEIROZ DE BARROS, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº. 257.421.242-87, com sede neste Município, pelo período 12 (doze) meses, imóvel este localizado na Rua Raimundo Alves da Costa, S/N, Bairro: Sol do Nascente, Município de Vigia de Nazaré/PA, CEP: 68.780-000, para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho de Vigia de Nazaré – Pará, onde será destinado ao "atendimento do Serviço de



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ
PAÇO MUNICIPAL
PROCURADORIA GERAL

Rua Professora Noêmia Belém, nº 578 - Centro – CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



Convivência e Fortalecimento de Vínculo (SCFV), do Bairro do Sol Nascente”, através da modalidade dispensa de licitação.

02. A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

- *A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;*
- *Que haja uma justificativa de comprovação do preço do aluguel de mercado para que esse não se encontre superfaturado.*

03. Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades de Secretaria Municipal de Assistência Social de Trabalho de Vigia de Nazaré/PA – SEMTAS.

04. Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) *comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;*
- b) *a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;*
- c) *demonstração da compatibilidade do preço com o valor de mercado.*

05. De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a **Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido.**

06. Vale destacar os ensinamentos do magistério do Professor Diogenes Gasparini, no livro *Direito Administrativo*, 10 Edição, pa. 476:

“O inciso X do art. 24 do Estatuto federal Licitatório prevê a dispensabilidade de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escolha. É notório que não se trata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ
PAÇO MUNICIPAL
PROCURADORIA GERAL

Rua Professora Noêmia Belém. nº 578 - Centro – CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



hoje, como todas as finalidades precípuas da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese”.

07. Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

08. Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinador Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

09. Em decisão, o Tribunal de Contas da União assim já decidiu:

“Somente deve ser utilizada a dispensa de licitação para locação de imóvel quando ficar configurada sua especificidade, cujas instalações e localização evidenciem que ele é o único imóvel que atende o interesse da administração, fato que deverá estar devidamente demonstrado no respectivo processo administrativo.

Acórdão 444/2008-Plenário | Relator: UBIRATAN AGUIAR
ÁREA: Licitação | TEMA: Dispensa de licitação | SUBTEMA: Bens imóveis”

10. Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada (fls. 40), que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ
PAÇO MUNICIPAL
PROCURADORIA GERAL

Rua Professora Noêmia Belém, nº 578 - Centro – CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



5

destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestou a arquiteta Eliene Silva Saldanha – CAU/PA nº: A1678310 pertencente à SEINFRA/PMVN.

11. É sabido que a contratação direta exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, é compulsório a existência do Termo de Ratificação que será assinado pela Ordenadora de despesas da Secretaria Municipal competente. É obrigatório a publicação do Termo no Órgão de Imprensa Oficial, além da Justificativa que embasa a dispensa de licitação. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da prestação do serviço. Além da previsão orçamentária, a qual já existe nos autos.

12. Registra-se ainda que a minuta contratual atendeu todos os critérios do artigo 54 em diante, previstos na Lei Geral de Licitações.

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 inexigiu, 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