



## **PARECER JURÍDICO**

### **Parecer n. 110/2023-AJEL**

**ASSUNTO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA LAGO AZUL, N° 021, CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DO CIDADÃO, ABRANGENDO SALA DE ATENDIMENTO AO CIDADÃO (EMISSÃO DE CARTEIRA DE IDENTIDADE, CPF E RESERVISTAS), SALA DE ATENDIMENTO VIRTUAL DO PODER JUDICIÁRIO, PONTO DE ATENDIMENTO VIRTUAL DA RECEITA FEDERAL E CARTÓRIO ELEITORAL.

**REFERÊNCIA:** PROCESSO LICITATÓRIO 050.2023-000011 (DISPENSA)

Trata-se da análise do Processo Licitatório 050.2023-000011 (DISPENSA), que tem por objeto a locação de imóvel para funcionamento da Central do Cidadão, no valor total de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), com o valor projetado mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), no período de 12 (doze) meses.

O Setor de Licitações, por intermédio de seu Presidente da Comissão de Licitações, encaminhou o Processo Administrativo em questão, que versa sobre processo de dispensa de licitação, para apreciação e parecer nos termos do art. 38, inciso VI, e parágrafo único da Lei n° 8.666/93.

Nesse sentido, a consulta versa sobre a regularidade do processo de dispensa para locação de imóvel, de propriedade de CLEUDIANE SILVA MACEDO, nos termos do art. 24, inciso X da Lei n° 8.666/93.

O aludido processo se encontra devidamente autuado, protocolado e numerado, constando justificativas, laudo de inspeção e avaliação do imóvel, pesquisa de preços, indicação de dotação orçamentária e disponibilidade de valores, minuta do contrato, bem como e demais peças indispensáveis.

**Disto isto, o presente parecer transcorrerá sobre a possibilidade ou não da escolha da presente modalidade para a contratação pretendida, bem como do atendimento ou não das exigências legais que se amoldam ao caso em questão. PARA TANTO, ESTE PARECERISTA ANALISOU O PROCESSO LICITATÓRIO EM ESPECÍFICO, E PONTUARÁ ITEM A ITEM IGUALMENTE TRATANDO DE SUA ESPECIFICIDADE.**

Feito o sintético relatório, passo a fundamentar.

**Prefeitura Municipal de Água Azul do Norte-PA**  
Avenida Lago Azul – S/N – CEP:68533-000  
Água Azul do Norte – Pará.



## **I – DA EXCEÇÃO À REGRA - QUANTO À POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR MEIO DE DISPENSA**

Inicialmente insurge-se a possibilidade ou não da adoção da contratação por meio de dispensa, posto que a regra geral dispõe quanto a obrigatoriedade da realização de procedimento licitatório, nos termos do art. 37, inciso XXI, da Carta Magna.

No entanto, para a regra há exceção, e o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência destas exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

Dito isso, em algumas situações previamente estabelecidas pela legislação, a regra de licitar cede espaço ao princípio da economicidade ou outras razões que revelem nítido interesse público em casos em que a licitação é dispensada ou considerada inexigível.

O art. 24 da Lei nº 8.666/93, traz consigo uma série de incisos que tipificam hipóteses em que o procedimento de licitação prévio à contratação se faz dispensável. Ao contrário do que disciplina o art. 25, que trata das inexigibilidades, o art. 24 veicula **rol exaustivo**.

Segundo precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, **na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração**. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável. (Direito Administrativo. 19 ed. São Paulo: Atlas, 2006, p. 361.)

Essa distinção, corriqueira da doutrina, é de imprescindível relevo para o caso em apreço, pois como bem transcorrido pela brilhante doutrinadora referenciada, nos casos de Dispensa **HÁ POSSIBILIDADE DE COMPETIÇÃO, porém** a lei **FACULTA A DISPENSA, QUE FICA INSERIDA NA COMPETÊNCIA DISCRICIONÁRIA DA ADMINISTRAÇÃO**.

No caso em específico, a aquisição ou **locação** de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista como caso de licitação dispensável. Na linha do que ensina a doutrina, significa



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA AZUL DO NORTE  
ASSESSORIA JURÍDICA  
CNPJ 34.671.057/0001-34



dizer que, quando possível o certame, faculta-se à contratação direta com base no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93. Transcrevemos adiante o dispositivo:

Art. 24. É dispensável a licitação: (...)

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;

Porém, 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, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.**

Diante disso, destacamos que no caso em questão ficou demonstrado nos autos por meio das inspeções e justificativas, a adequação do imóvel para o fim pretendido. Isso vem consubstanciado nos autos da **JUSTIFICATIVA** apresentada pelo Secretário Municipal de Administração com as razões da escolha do imóvel, bem como do **LAUDO TÉCNICO DE INSPEÇÃO** do imóvel.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância. Nesse sentido, conforme laudo apresenta, embora existentes outros imóveis, no caso, o imóvel ora encontrado é apropriado, já que possui estrutura para atender o objeto do processo licitatório, o que vem consubstanciado nos autos por meio dos relatórios.

Diante disso, destacamos que no caso em questão ficou demonstrado nos autos por meio das inspeções e justificativas, a adequação do imóvel para o fim pretendido, além é claro de dispor de todas as condições para o desempenho das atividades necessárias, conforme descrição da demanda.

Por fim, verifica-se a possibilidade da contratação ora pretendida, com fulcro no inciso X, do art. 24 da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, sendo imperativo à Administração praticar os atos necessários ao objetivo pretendido, em conformidade com os princípios insertos no “caput” do art. 37, da Constituição Federal de 1988, bem como na legislação pertinente à matéria.

**Prefeitura Municipal de Água Azul do Norte-PA**  
Avenida Lago Azul – S/N – CEP:68533-000  
Água Azul do Norte – Pará.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA AZUL DO NORTE**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**  
CNPJ 34.671.057/0001-34



Ante o exposto, por todos motivos e razões já ventiladas e diante da regularidade do presente procedimento e todo o seu teor, opinamos pelo prosseguimento do processo de dispensa de licitação, com os desdobramentos de praxe.

No mais, repisa-se que o exame realizado no Parecer Jurídico recai sobre os aspectos de constitucionalidade e legalidade dos atos administrativos. A conveniência ou o interesse da Administração em adotá-los não é assunto afeto a esta análise.

**É o Parecer S.M.J.**

Água Azul do Norte-PA, 13 de novembro de 2023.

**Nilson José de Souto Júnior**  
Assessor Jurídico – Contrato Administrativo nº 218/2022  
OAB/PA 16.534

**Prefeitura Municipal de Água Azul do Norte-PA**  
Avenida Lago Azul – S/N – CEP:68533-000  
Água Azul do Norte – Pará.