

PROCESSO Nº 056/2021 – SEDEC/PMA.

PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SEDEC.

INTERESSADO: DANILO FRANCO DA SILVA, CPF: 323.737.322-20.

ASSUNTO: DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - PARA REMANEJAMENTO DE FEIRANTES DO MERCADO DO ELO PERDIDO NO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA.

PARECER JURÍDICO nº760/2021

DISPENSA DE LICITAÇÃO, LOCAÇÃO  
DE IMÓVEL URBANO,  
REMANEJAMENTO DE FEIRANTGES  
DO MERCADO DO ELO PERDIDO,  
INTERESSE PÚBLICO DEMONSTRADO  
COM FULCRO NO ART 24, X, DA LEI  
8666/93. DEFERIMENTO.

**Senhor Procurador Geral,**

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 a Secretaria de Desenvolvimento Econômico - SEDEC justifica-se, na contratação de aluguel de imóvel para remanejamento de feirantes do Mercado do Elo Perdido, tendo em vista parecer técnico realizado no Mercado do Elo Perdido, localizado na Avenida Zacarias de Assunção, bairro do Distrito Industrial, no dia 07/01/2021, pela Secretaria de Saneamento e Infraestrutura de Ananindeua, através do Eng.º Marcelo Gomes da Silva CREA 16.047D/PA, onde identifica uma série de anomalias e problemas estruturais, incluindo alto risco de desabamento, tendo sido estabelecido projeto de reforma, e solicitação de locação de imóvel para remanejamento de feirantes que dependem diretamente desse espaço para seu sustento, solicitando a locação do imóvel pertencente ao Sr. DANILO FRANCO DA SILVA, CPF: 323.737.322-20, situado na Rua Zacarias de Assunção, antiga estrada Mocajatuba, no município de Ananindeua/PA, medindo 18,00m de frente e igual metragem no fundo, por 25,00m de comprimento em ambas as laterais, perfazendo uma área de 450,00m<sup>2</sup>, pelo período de 12 (doze) meses, com valor do aluguel mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) ✓

Foi realizado LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO do imóvel (anexo ao processo) pela Secretaria de Saneamento e Infraestrutura, emitido pelo Eng.º. Marcelo Gomes da Silva CREA/PA 150551421-5, o qual informa no item 07 sobre a descrição do imóvel, que o imóvel está em bom estado de conservação, o qual conclui no parecer final, que o valor total encontrado para contratar como aluguel mensal está dentro do valor sugerido de R\$9.073,90.

*h*

Ressalta-se ainda que, consta no processo, ESPECIFICAÇÕES E DESTINAÇÃO DO BEM A SER ALUGADO, assinado pela Diretora Administrativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Sra. Sofia Augusta Soares Costa, o qual informa em sua Fundamentação, que o imóvel atende as exigências da Administração Municipal pois além da estrutura física atender todas as necessidades dos feirantes e fica localizado no mesmo bairro do Mercado do Elo Perdido que está sem condições de continuar funcionando. Informa ainda que o município não dispõe de imóvel próprio para alojamento dos feirantes, sendo necessário o aluguel de um espaço que atendesse a todas as necessidades dos feirantes, tanto no sentido de espaço físico quanto na sua localização, e o imóvel em questão atende os requisitos para contratação.

**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, Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, 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, dada a necessidade do caso, conforme artigo 24, inciso X do referido diploma in verbis:

**Art. 24** — É dispensável a licitação: Inciso 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.

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)

A



PROGE  
PROCURADORIA-GERAL

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, deve-se 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 especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torna-lo um 'bem singular', nas palavras do autor:

(...) 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.

**Consoante está orientação emanada do TCU:**

Instrua os processos de contratação direta segundo os procedimentos estabelecidos no artigo 26, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993, de modo que sejam devidamente formalizados os elementos requeridos pelos incisos I a III desse dispositivo por meio de expedientes específicos e devidamente destacados no processo, caracterizando a motivação do administrador para a prática dos atos e juntando-se justificativa de preços que demonstre, item a item, a adequação dos preços àqueles



PROGE

PROCURADORIA-GERAL

praticados no mercado local, assim como parecer jurídico conclusivo que opine inclusive sobre a adequação dos preços unitários propostos pela entidade selecionada.

Desta forma, verifico a regularidade do procedimento em relação à justificativa do preço, em virtude do Laudo de Avaliação para Locação, **conforme constam nos autos do processo de dispensa**, ainda, consta dos autos, Autorização, Dotação orçamentária, Termo de Dispensa de Licitação e Ato de Ratificação de Declaração de Dispensa de Licitação.

Ainda, 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.

Diante disso, na Minuta do contrato nº 001.2021, se fazem presentes todas as cláusulas exigidas pela legislação.

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 precípua da SEDEC, PARA REMANEJAMENTO DE FEIRANTES DO MERCADO DO ELO PERDIDO NO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA.

**CONCLUSÃO:**

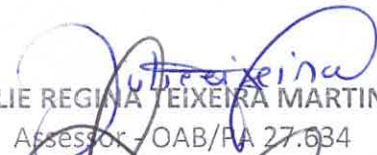
Pelo exposto, diante do interesse público devidamente justificado, e baseando-se nos princípios da necessidade, Finalidade e na Continuidade do Serviço Público, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa, esta Procuradoria **manifesta-se pela POSSIBILIDADE**, por DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fundamento no art. 24, X, Lei nº 8.666-93.

**Remetam-se os autos à Controladoria Geral do Município.**

É o que me compete analisar.

Assim, salvo melhor juízo, este é, o parecer que submeto à consideração superior.

Ananindeua-PA, 27 de dezembro de 2021.

  
JULIE REGINA TEIXEIRA MARTINS  
Assessor - OAB/PA 27.634

  
DAVID REALE DA MOTA  
PROCURADOR MUNICIPAL