

PROCESSO Nº. 2457/2022 – SEMED/PMA.  
PROCEDÊNCIA: SEC. DE MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.  
INTERESSADO: MOVIMENTO COMUNITÁRIO CRISTO REI- CNPJ: 05.840.293/0001-39.  
ASSUNTO: DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA “LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO II EMEF MACHADO DE ASSIS, PELO PERÍODO DE 12 MESES”.

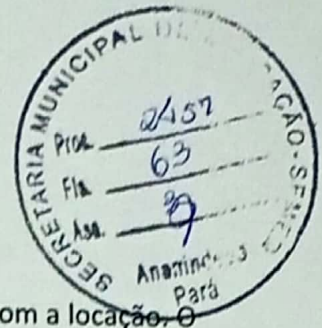
PARECER JURÍDICO/PROGE Nº324/2022

**DISPENSA DE LICITAÇÃO  
PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL,  
DESTINADO PARA O  
FUNCIONAMENTO DO  
ANEXO II – EMEF MACHADO  
DE ASSIS, 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 justifica-se da necessidade da Secretaria Municipal de Educação, em atender suas demandas com a locação do imóvel de propriedade do MOVIMENTO COMUNITÁRIO CRISTO REI, inscrito no CNPJ sob o nº 05.840.293/0001-39, localizado na Rua Santa Maria, nº 09- Bairro Guanabara, cidade de Ananindeua-PA, para o funcionamento do ANEXO II EMEF MACHADO DE ASSIS, pelo período de 12 (doze) meses, pelo valor de R\$ 7.412,96 (sete mil, quatrocentos e doze reais e noventa e seis centavos) por mês.

Foi realizada a parecer técnico do imóvel (anexo ao processo) pela Secretaria Municipal de Educação, a qual constatou que o imóvel em questão está em



boas condições de uso, sendo adequada a utilização a que se destina com a locação. O parecer técnico informa ainda que o imóvel possui localização privilegiada e valor compatível, na área do município, sendo de fácil acesso.

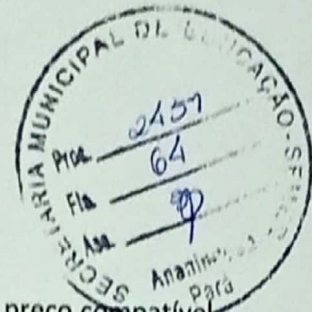
**Relatado o pleito, emite-se o parecer:**

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 emergencialidade 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)



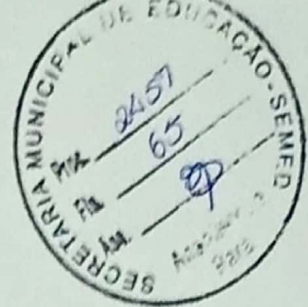
necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha; c) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia.

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, conforme lembra Marçal Justen Filho<sup>1</sup>. É necessário constar no Processo os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também 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<sup>2</sup>:

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

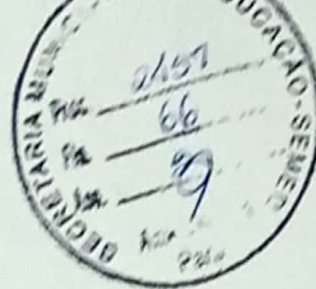
Desta forma, verifico a regularidade do procedimento em relação à justificativa do preço, em virtude do laudo técnico, **conforme constam nos autos do processo de dispensa.**

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 precípuas da Secretaria Municipal de Educação.**

**Da Minuta do Contrato:**

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.



Na minuta do contrato em epígrafe, se fazem presentes todas as cláusulas exigidas pela legislação.

**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 X, art. 24, Lei nº 8.666-93.

Cumpre registrar que a presente manifestação possui natureza estritamente jurídica, não tendo o condão de cancelar opções técnicas adotadas pela Administração, nem de emitir juízo de conveniência e oportunidade.

Remetam-se os autos à Controladoria Geral do Município.

Ananindeua-PA, 04 de janeiro 2022.

Assinatura Eletrônica  
**DAVID REALE DA MOTA**  
Procurador do Município