



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba



---

**PMI/DICOM/PARECER**

**PROCESSO Nº: 010/2021-DL**

**INTERESSADO: FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL/MUNICÍPIO DE ITAITUBA.**

**ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL, ONDE FUNCIONARÁ O CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA (CRAS I)**

---

**I – Breve histórico**

Vem ao exame deste Procurador Jurídico Municipal, o presente processo administrativo, que trata de locação de imóvel com a pessoa física RAIMUNDO ALVES FEITOZA, que visa atender as necessidades atinentes ao **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ITAITUBA**, conforme o constante na Solicitação de Despesa nº 362/202, anexa aos autos

Depreende-se dos autos, pedido de solicitação de despesa para execução do objeto deste processo administrativo, na modalidade de dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93.

Consta despacho do setor competente, o qual informa quanto à previsão de despesa na programação orçamentária Exercício 2021 Atividade 1516.082441014.2.136 MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DO CRAS, Classificação econômica 3.3.90.36.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA.

**II – Aspectos legais da locação de imóvel**

Na qualidade de processo seletivo em que se procede a comparação de propostas, a licitação pública pressupõe a viabilidade da competição. Porém, existem situações em que, embora possível, a competição não se afigura conveniente ao interesse público por manifesto desequilíbrio na relação custo/benefício.

Desse modo, sempre que a licitação se configurar inviável ao interesse público, sucede a sua dispensa, estando todos os casos exaustivamente previstos na Lei nº 8.666/93.

Dispõe a Lei 8.666/93, em seu art. 24, inciso X, que configura hipótese de dispensa de licitação a locação de imóvel para atendimento das necessidades precípua da Administração. Senão vejamos:

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

**X - para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha,**





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba



**desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;"**

Ressalte-se, no entanto, que a contratação direta não significa o descumprimento dos princípios intrínsecos que orientam a atuação administrativa, pois o gestor público está obrigado a seguir um procedimento administrativo determinado, com intuito de assegurar a prevalência dos princípios jurídicos explícitos e implícitos constantes no Texto Constitucional.

Extraí-se do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93 os seguintes requisitos que possibilitam a contratação direta por dispensa de licitação: a) necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades administrativas; e c) compatibilidade do preço com os parâmetros do mercado.

Por outro lado, a dispensa com fulcro no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, em verdade, configura hipótese de inexigibilidade pela ausência de competitividade, pois somente aquele determinado imóvel será capaz de atender ao interesse da Administração.

Nesse sentido, vale citar a lição de Joel de Menezes Niebuhr, *Dispensa e Inexigibilidade de Licitação Pública*. 3ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2011, p. 278:

***“Em síntese: reputa-se o inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93 como espécie de inexigibilidade, tudo porque só é aplicável para a compra ou locação de bens cujas características os singularizem, pois – como exprime o próprio texto legal – as necessidades de instalação da Administração e a sua localização condicionam a sua escolha. Por tributo a isso, uma vez reconhecido tratar-se de inexigibilidade, o que importa é motivar a singularidade, perdendo importância os demais requisitos estampados no inciso em causa.”***

Na mesma linha, confira o entendimento de Marçal Justen Filho, em sua obra *Comentários à Lei de Licitações*. 4ª ed., p. 158:

***“Atente-se para trecho consignado na seguinte decisão do TCU (Acórdão nº 1.512/2004 - Plenário): “a afronta à norma se deu (...) porque os gestores não foram capazes de comprovar que o imóvel selecionado detinha características excepcionais de instalação e localização que fossem condicionantes para sua escolha. Com efeito, para que os requisitos estabelecidos pelo referido dispositivo legal sejam satisfeitos, não basta apenas que se identifique um imóvel que atenda às necessidades da Administração, mas que se encontre aquele que as satisfaça com tamanha adequação, que justifique a não realização da licitação. Em outras palavras, ‘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***



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba



**como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.”**

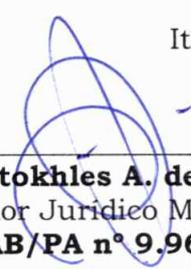
**“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.”**

Diante da análise jurídica exposta acima, e respaldado na análise técnica, resta demonstrado o cumprimento dos requisitos que justifiquem a locação do espaço para funcionamento do CRAS I.

Portanto, observadas as prescrições legais, quais sejam: a) necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas da SEMDAS; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades administrativas; e c) compatibilidade do preço com os parâmetros do mercado e de posse dos documentos que instruem este e havendo a previsão legal, entende este Procurador Jurídico, que é dispensável na forma do artigo 24, X da Lei 8.666/93, com a sua devida publicação, a despesa para locação do imóvel acima referido para acomodar e executar as demandas do Fundo Municipal de Assistência Social, onde funcionará a CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS I, com RAIMUNDO ALVES FEITOZA, no valor mensal de R\$-3.000,00 (três mil reais), perfazendo o valor total da proposta de R\$-36.000,00 (trinta e seis mil reais), por oferecer melhores condições de instalações, com localização adequada, estando de acordo com o preço corrente de aluguéis dos imóveis locais.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Itaituba, 08 de setembro de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
**Atemistokhles A. de Sousa**  
Procurador Jurídico Municipal  
**OAB/PA nº 9.964**