



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba

---

## PARECER JURÍDICO

PROCESSO Nº: 003/2022 - DL

INTERESSADO: FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL/MUNICÍPIO DE  
ITAITUBA

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL, ONDE FUNCIONARÁ O CENTRO DE REFERÊNCIA  
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS II)

---

Vem ao exame deste Procurador Jurídico Municipal, o presente processo administrativo, que trata de locação de imóvel com **RAIMUNDO DA SILVA TELES**, Pessoa Física, que visa atender as necessidades do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ITAITUBA**, conforme o constante na Solicitação de Despesa 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 Solicitação de Despesa do setor competente, o qual informa quanto à previsão de despesa na programação orçamentária: 08.122.1010.2.127 - MANUTENÇÃO DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL; 3.3.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA; FONTE DE RECURSOS: 16600000 – REURSO ORDINÁRIO – FMAS.

Examinando o referido processo, foram tecidas as considerações que se seguem.

Estabelece o art. 37, inciso XXI, da Carta Magna, a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para contratações feitas pelo Poder Público, para contratar serviços, ou adquirir produtos, ou produtos e serviço. No entanto, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a **dispensa e a inexigibilidade de licitação**.

Essa obrigatoriedade de licitar funda-se em dois aspectos basilares, o primeiro é o de estabelecer um tratamento igualitário entre os interessados em contratar, como forma de realização do princípio da impessoalidade, da isonomia e da moralidade; e o segundo revela-se no propósito do Poder Público de alcançar a proposta que lhe seja mais vantajosa.

Sendo assim, o legislador Constituinte admitiu a possibilidade de existirem casos em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando a Administração Pública a celebrar, de forma discricionária, contratações diretas sem a concretização de certame licitatório.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba

---

Para se chegar a uma conclusão balizada e segura sobre a questão, devem-se analisar a Legislação Federal e posições doutrinárias sobre a contratação direta com a Administração Pública.

Nesse sentido, verifica-se a Lei Federal 8.666/93 (Lei de Licitações e contratos) em seu artigo 24, item X, *in verbis*:

"Art. 24. É dispensável a Licitação:  
(...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao rendimento 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.

Note-se que o dispositivo prevê uma série de condições para que se possa fazer uso da escusa do dever de licitar, tais como "o atendimento das finalidades precípua da administração" e o preço compatível com o valor de mercado segundo avaliação prévia. Merece destaque a vinculação do dispositivo aos motivos da dispensa: a escolha de certo e determinado imóvel que deve estar condicionada as necessidades de instalação e localização.

Creemos que a solução pensada na lei foi justamente a de permitir, frise-se por dispensa de licitação e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público efetivar a contratação.

Nesse passo, existem certas situações em que o Administrador Público, embora podendo realizar o processo de licitação, em virtude da existência de determinadas situações, poderá dispensar a realização do certame (discricionariedade), como são os casos previstos no art. 24 da Lei 8.666/93, são as hipóteses denominadas de licitação dispensável. Noutros casos, o administrador se encontrará diante de situações, ora materiais, ora jurídicas, que o impossibilitarão de realizar a licitação, como nos casos previstos no art. 25 da mesma lei, são as hipóteses denominadas de inexigibilidade de licitação.

Vê-se, portanto, que a legislação fixa hipóteses de exceção à regra, oferecendo uma margem de ação ao administrador, diz-se então que a Administração Pública possui discricionariedade para contratar nas hipóteses acima elencadas. Significa que o Poder Público age de acordo com a conveniência e oportunidade da situação, contudo sem ferir o ordenamento jurídico, uma vez que cumpre com os princípios gerais da Administração Pública, notadamente o da legalidade e eficiência.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba

---

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 licitação; de modo que lei faculta 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; licitação é, portanto, inviável.<sup>1</sup>

Com base nas informações constantes nos autos do processo administrativo nº 20022017/003-DL, a locação de imóvel é necessária para o desenvolvimento de atividades junto ao Fundo Municipal de Assistência social deste município, por não dispor em sua estrutura organizacional, de um local adequado para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS II, conforme relata a justificativa descrita a seguir, *in verbis*:

**"LOCAÇÃO DE IMÓVEL, ONDE FUNCIONARÁ O CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS II,** justificamos a contratação do objeto do presente termo, pela necessidade da locação do imóvel para desenvolver as atividades junto a Secretaria Municipal de Assistência Social deste município, e por não dispormos em nossa estrutura organizacional, de um local adequado para acomodar e executar as demandas de serviços do Centro de Referência Social – CRAS II.

O CRAS é uma unidade estatal da política de assistência social, sendo responsável pela organização e oferta dos serviços socioassistenciais da Proteção Social Básica do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) nas áreas de vulnerabilidade e risco social do município.

Deste modo, para atender esta demanda, a Secretaria de Assistência Social solicita locação com dispensa de processo licitatório do imóvel para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS II, onde atenderá o serviço de Convivência e Fortalecimento de vínculos para a faixa etária de 5 a 17 anos, dividido em grupo por idade."

Restou devidamente demonstrado que a Prefeitura Municipal de Itaituba não dispõe de imóveis residenciais de sua propriedade.

---

<sup>1</sup> *Direito Administrativo*. 19 ed. São Paulo: Atlas, 2006, p. 361.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba

---

Consta dos autos, que a razão da escolha deu-se em razão das características e localização do imóvel, tendo em vista a necessidade de instalação e funcionalidade de um setor importante para a Secretaria de Assistência Social do Município, levando-se em conta o espaço físico satisfatório, localização estratégica e condições estruturais mínimas, segundo avaliação prévia.

Após criteriosa avaliação das alternativas acima referidas, em confronto com as necessidades da Administração, presentes e futuras, resta demonstrado que determinado imóvel atende às condições estabelecidas no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93. Está tudo devidamente consignado no processo respectivo, e a SEMDAS, adotou as medidas cabíveis para avaliação do seu preço, aferindo sua compatibilidade com o mercado.

Para que o respeito à ordem jurídica e o princípio da legalidade sejam cumpridos, percebe-se nos autos do processo administrativo que a escolha recaiu sobre o imóvel pertencente ao **Sr. RAIMUNDO DA SILVA TELES**, por oferecer uma estrutura com segurança, área e espaço confortável para o melhor atendimento das famílias que se encontram em situação de vulnerabilidade, ampliando a oferta da Proteção Social Básica, principalmente as crianças e adolescentes.

Considerando que a abertura de um processo licitatório para a locação de imóvel para o atendimento das necessidades acima elencadas, demandaria tempo, e que poderá ocasionar prejuízos ao andamento dos serviços necessários do Fundo Municipal de Assistência Social;

Considerando ainda que o gestor não pode se omitir em tomar todas as medidas cabíveis e legais, de modo a garantir a assistência de famílias que vivenciam situação de vulnerabilidade social;

Passamos a apresentar as razões para a contratação direta, por dispensa de licitação para locação de imóvel, onde funcionará o CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS II, apresentando os necessários fundamentos fático-legais, onde não seria tolerável a falta de ação (omissão) deste Poder Executivo Municipal.

### **DAS RAZÕES DE ESCOLHA**

A razão de escolha do Locador acima identificado, deu-se em consequência do espaço disponível a adequação de maior quantidade de aparelhamento, comportando todo o pessoal pertencente ao organograma do setor, estando de acordo com o preço corrente dos aluguéis do mercado local, segundo avaliação prévia. Além do mais, a base física do imóvel, está localizada na 4ª Rua, nº 56, Jardim Aeroporto, Itaituba-PA, sendo um local de



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba

fácil acesso as famílias que se beneficiarão da prestação dos serviços do CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS II, atendendo os padrões exigidos a demanda do Fundo de Assistência Social.

### DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor total da Contratação pretendida será realizado com **RAIMUNDO DA SILVA TELES**, no valor **mensal de R\$-2.500,00** (dois mil e quinhentos reais), perfazendo o valor **total da proposta de R\$-30.000,00** (trinta mil reais), levando-se em consideração o valor corrente do mercado local, segundo avaliação prévia, conforme documentos acostados.

Nesse passo, considerando as razões expostas, visando satisfazer seu desiderato e objetivando comportar adequadamente seu aparato administrativo, conferindo maior comodidade aos servidores nele lotados, bem como aos que necessitam de seus serviços, efetivou pesquisa no mercado, encontrando o imóvel ambicionado.

De tal modo, considerando que a documentação colacionada aos autos, a qual demonstra que o valor apresentado para a aquisição apresenta compatibilidade com os custos praticados no mercado, entende-se que foi satisfeita as exigências previstas legalmente, uma vez que o laudo de avaliação emitido pelo profissional competente é suficiente para confirmar o valor de mercado do bem. Mais que isso, é o instrumento indicado pela Lei, para tanto.

Assim sendo, 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 II, com **RAIMUNDO DA SILVA TELES**, no valor mensal de **R\$-2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, perfazendo o valor **total da proposta de R\$-30.000,00 (trinta 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, sub censura.

ITAITUBA - PA, 03 de março de 2022.

**Atemistakhlēs A. de Sousa**  
Procurador Jurídico Municipal  
**OAB/PA nº 9.964**