



**MUNICÍPIO DE CÉU AZUL**  
**Estado do Paraná**  
**Procuradoria Geral do Município**

**PARECER JURÍDICO**

**Processo nº 255/2021**

**EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. Procedimento licitatório para locação de imóvel. Instalação do Conselho Tutelar. Dispensa de licitação. Inteligência do inciso X do Art. 24 da Lei nº 8666/93. Possibilidade Jurídica.**

**I – DO RELATÓRIO**

Trata-se de solicitação oriunda da Secretaria de Assistência Social, concernente à dispensa de licitação para a locação de imóvel em que funcionará o Conselho Tutelar de Céu Azul.

Justifica tal intento informando que o Conselho Tutelar está ocupando temporariamente um prédio público da Secretaria da Saúde, onde funcionava anteriormente um Posto de Saúde, sendo que a Secretaria de Saúde solicitou o espaço para que seja instalada a Vigilância Epidemiológica, necessitando-se, assim, que o Conselho Tutelar seja realocado em outro espaço.

Informa que o imóvel a ser locado é de propriedade do Sr. Antônio Rodrigues Júnior, inscrito no CPF 005.883.609-88, estando localizado na rua Santos Dumont, 205, Centro, CEP 85.840-000, cidade de Céu Azul – PR.

O pedido foi encaminhado, por intermédio de despacho da Comissão Permanente de Licitação, para a Assessoria Jurídica, tendo como objetivo a análise e o parecer acerca da viabilidade da contratação direta pretendida.





**MUNICÍPIO DE CÉU AZUL**  
**Estado do Paraná**  
**Procuradoria Geral do Município**

O processo 255/2021 encontra-se instruído com os seguintes documentos:

- Ofício nº 52/2021 oriundo da Secretaria de Assistência Social, solicitando novo espaço para a instalação do Conselho Tutelar de Céu Azul, incluindo a já citada justificativa;

- Dotação Orçamentária;
- Justificativa da Dispensa de Licitação;
- Despacho autorizador;
- Termo de Referência, com cotações de mercado de imóveis similares.

É o que nos cumpre relatar acerca do procedimento ora em apreço.

## **II - CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS:**

Inicialmente, cumpre destacar que a presente manifestação expressa posição meramente opinativa sobre a contratação em tela, não representando prática de ato de gestão, mas sim uma aferição técnico-jurídica que se restringe à análise dos aspectos da legalidade disciplinados pela Lei nº 8666/93, aferição que, inclusive, não abrange o conteúdo de escolhas gerenciais específicas ou mesmo elementos que fundamentaram a decisão contratual do administrador, em seu âmbito discricionário.

Note-se que em momento algum se está fazendo qualquer juízo de valor quanto às razões elencadas pelo servidor que praticou o ato para justificar a contratação direta pretendida, até porque tal questão está afeta ao mérito administrativo, sobre o qual somente este tem ingerência.

A análise aduzida neste parecer, cinge-se à obediência dos requisitos



**MUNICÍPIO DE CÉU AZUL**  
**Estado do Paraná**  
**Procuradoria Geral do Município**

legais para a prática do ato em questão, isto é, se o mesmo detém as formalidades prescritas ou não defesas em lei, para que a contratação tenha validade e eficácia.

Passamos, após tais considerações, à análise jurídica do procedimento apresentado:

### **III- FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

A Administração Pública consagra como princípio geral para a contratação de obras, serviços e compras, a realização de procedimento licitatório. Todavia, há situações em que recebe da Lei, autorização para abster-se da obrigação de licitar, se assim considerar conveniente e oportuno ao interesse do serviço, sendo que essas situações constituem exceções ao dever geral constitucional de licitar.

Importa salientar que, comprovada a possibilidade de não proceder o certame licitatório, cumpre estar presente o **pressuposto fático** que fundamenta a decisão.

Com efeito determina o artigo 24, inciso X, do Estatuto das Licitações e Contratos Administrativos – Lei no. 8666/93 e alterações posteriores:

“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”..”

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa



**MUNICÍPIO DE CÉU AZUL**  
**Estado do Paraná**  
**Procuradoria Geral do Município**

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.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido.

Todavia, convém esclarecer que o simples fato do legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou locação (imóvel pronto e acabado, em construção, ou ainda na planta, que é o caso em análise), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir à Administração a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel, ainda que em fase de pré-lançamento.

Ao contrário, 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.

Logo, nesse caso, o silêncio da norma deve ser interpretado de forma restritiva e não extensiva, de modo a empreender maior eficácia na sua aplicação e segurança na gestão dos recursos públicos.

Aliás, o silêncio da Lei a esse respeito já levou o Tribunal de Contas da União a manifestar-se, em caso isolado e em caráter excepcionalíssimo, pela regularidade de dispensa para aquisição de imóvel em construção, levando em conta,



**MUNICÍPIO DE CÉU AZUL**  
**Estado do Paraná**  
**Procuradoria Geral do Município**

entre outros, o fato de que a Administração já tinha inclusive assumido a propriedade e tomado posse do bem imóvel adquirido (Decisão nº 589/1997-Plenário).

Em outro caso (Decisão TCU nº 231/1996), em que a licitação previu também a possibilidade de compra de imóvel na planta, na qual sagrou-se vencedora a empresa que ofertou essa alternativa, a Corte de Contas deixou assente, por duas vezes, no voto condutor da decisão, que tal procedimento é totalmente desaconselhável, in verbis:

“(...) Trata-se, então, de um procedimento administrativo totalmente desaconselhável e que não deve servir de estímulo ou exemplo a nenhum órgão da Administração Pública Federal. (...) É importante ressaltar que tal posicionamento deste Tribunal, ante as dificuldades, a esta altura, de se implementar medidas corretivas e punitivas, não deve servir de estímulo ou exemplo a nenhum outro órgão ou entidade públicos a praticarem atos dessa natureza.”

Portanto, os raros e incomuns casos já enfrentados pelo Tribunal de Contas evidenciam que a tese aqui defendida, no sentido de que, em se tratando de edificação, a Administração deve orientar-se para a escolha de um imóvel pronto e acabado, que possa atender plenamente as suas necessidades, é a melhor alternativa para resguardar o interesse público e alcançar o fim colimado pela norma, evitando, inclusive, riscos desnecessários na aplicação dos recursos públicos.

Sobre o assunto leciona o doutrinador Edmir Netto de Araújo na obra Curso de Direito Administrativo, Ed. Saraiva, pg. 528:

“Este caso de dispensa de licitação dá maior destaque às necessidades de instalação e localização do imóvel que seria adquirido ou alugado para o desempenho do serviço público, ou outra finalidade precípua da Administração. Por exemplo, a Procuradoria-Geral do Estado, em São Paulo, adquirir ou locar imóvel nas proximidades do Fórum central e Tribunais.”

Vale destacar os ensinamentos do magistério do Professor Diogenes





**MUNICÍPIO DE CÉU AZUL**  
**Estado do Paraná**  
**Procuradoria Geral do Município**

Gasparini, no livro Direito Administrativo, 10 Edição, pa. 476:

“O inciso X do art. 24 do Estatuto federal Licitatório prevê a dispensabilidade de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escolha. É notório que não se trata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e hoje, como todas as finalidades precípuas da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese”.

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

“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 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. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinador Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o



**MUNICÍPIO DE CÉU AZUL**  
**Estado do Paraná**  
**Procuradoria Geral do Município**

imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pela Comissão Permanente de Licitação.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

Cumprе salientar que este parecer toma por base, exclusivamente, os elementos que constam até a presente data nos autos do processo administrativo em epígrafe, cabendo a este Departamento Jurídico prestar consultoria sob prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar ao mérito da conveniência e oportunidade dos atos administrativos, nem analisar aspectos de natureza técnico-administrativa.

Desta forma, salvo melhor juízo, a Procuradoria manifesta-se favoravelmente à realização da presente Dispensa Licitatória para a contratação direta por esta municipalidade, uma vez que preenchidos os requisitos legais para tanto, inexistindo, igualmente, preços díspares aos pactuados no mercado.

#### **IV – CONCLUSÃO**

Diante do exposto e observado o valor a ser praticado na contratação que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, a Assessoria Jurídica, manifesta-se pela POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO, para locação de imóvel urbano, pertencente a ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, pessoa natural, inscrita no CPF sob o nº. 005.883.609-88, pelo período 12 (doze) meses, imóvel este localizado na rua Santos Dumont, 205, Centro, CEP 85.840-000, cidade de Céu Azul – PR, para atendimento das necessidades da Secretaria de Assistência Social,



**MUNICÍPIO DE CÉU AZUL**  
**Estado do Paraná**  
**Procuradoria Geral do Município**

**especificadamente para a instalação do Conselho Tutelar de Céu Azul - PR**, através da modalidade dispensa de licitação, com fundamento no inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto

É o PARECER, salvo melhor juízo.

Céu Azul, 15 de setembro de 2021.

---

**Leandro Bonatto Dall'Asta**

Advogado

OAB/PR Nº 64.839