



**ESTADO DO PARÁ**  
**MUNICÍPIO DE ÓBIDOS**  
**CNPJ/MF nº.: 05.131.180/0001-64**  
**PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE ÓBIDOS**

---

**PARECER DE LICITAÇÃO Nº. 08/2021**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 007/2021**  
**INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPL DE SAÚDE - SEMSA**  
**PROCEDÊNCIA: PRESIDENTE DA CPL.**  
**ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL.**

***EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA COMUNIDADE  
CIPOAL– UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE.***

**I – RELATÓRIO**

Encaminhado a esta Procuradoria o presente processo nos termos do Memorando nº 028/2021-CPL, com solicitação de parecer sobre o processo administrativo nº 007/2021/SEMSA/PMO, alusivo à Dispensa de Licitação nº 004/2021/SEMSA/PMO, cujo objeto é a locação de imóvel para sediar a Unidade Básica de Saúde em atendimento à Secretaria Municipal de Saúde, imóvel localizado na Comunidade Vila Cipoal, neste Município, conforme os dados constantes do Termo de Referência de fls. 08/12.

Em sua justificativa, a senhora Secretária de Saúde arguiu em defesa da contratação: (i) que a SEMSA não dispõe de imóvel próprio e apropriado que atenda aos requisitos necessários para instalação e um bom funcionamento da referida Unidade; (ii) que a SEMSA providenciou cotações de preços de imóveis; (iii) o valor de mercado eis que se traduz em valor abaixo da média da pesquisa realizada.

Ainda nos termos do aludido Termo de Referência, a cotação de preço revelou valores entre R\$3.000,00 e R\$4.000,00, optando-se pelo menor preço.

Que a fonte de recurso resta garantida, eis que ocorrerão por conta das classificações funcionais constantes da Lei Orçamentária Anual de 2021 (cf. item 8 do Termo de Referência).

Restaram referenciadas as obrigações de locador e locatário, bem como foi definido os fiscais/responsáveis pelo acompanhamento da execução do contrato a ser firmado, os quais são servidores do município de Óbidos/PA.

Instruem o processo em tela: Ofício nº 054/2021-SEMSA (fls. 03); Termo de Reserva Orçamentária (fls. 04); Portaria de Fiscal (fls. 05); Termo de Referência (fls. 08/12); Documentos Pessoais dos Proprietários do Imóvel; Pesquisa de Preços; Declaração de Plena Aceitação; Comprovante de Residência; Certidão de Antecedentes Criminais; Documento do Imóvel; Termo de Reserva Orçamentária; Minuta do Contrato e Mem. nº 028/2021-CPL.

O Pedido foi encaminhado, por meio de Memorando da lavra do Presidente da CPL, para a Procuradoria Jurídica do Município, para análise e parecer.

É o breve relatório.

**II – ANÁLISE JURÍDICA**

Com efeito, segundo lição estampada logo no Capítulo 1 na obra Licitações e Contratos Administrativos, do festejado Rafael Carvalho Rezende Oliveira, p. 1, “Licitação é o processo administrativo utilizado pela Administração Pública e pelas demais pessoas indicadas pela lei, com o



**ESTADO DO PARÁ**  
**MUNICÍPIO DE ÓBIDOS**  
**CNPJ/MF nº.: 05.131.180/0001-64**  
**PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE ÓBIDOS**

---

*objetivo de garantir a isonomia, selecionar a melhor proposta e promover o desenvolvimento nacional sustentável, por meio de critérios objetivos e impessoais, para a celebração do contrato."*

Sabe-se, assim, que o objetivo da instauração do processo licitatório é a abertura de procedimento concorrencial que objetiva, de modo impessoal captar a proposta mais vantajosa, logicamente menos onerosa ao erário, preservando-se os princípios que norteiam a administração pública. Não obstante as premissas espraiadas, é fato que em homenagem a um procedimento menos formal, burocrático, a lei admite excepcionalidades no que tange à celebração de contratos firmados pela Administração Pública mediante as quais o gestor pode prescindir da seleção formal, procedimento ao qual a lei denomina por "dispensa" e "inexigibilidade".

Tais hipóteses excepcionais encontram fundamento no próprio texto constitucional, uma vez que o inciso XXI do artigo 37, da Constituição Federal, ao estabelecer a obrigatoriedade do procedimento de licitação para os contratos realizados pela Administração, inicia seu texto "ressalvando os casos especificados na legislação", todavia, devendo o Administrador observar procedimento que permita a manutenção das condições efetivas da proposta, aferição de qualificação técnica e econômica do objeto (a ser contratado).

Lado outro, em sentido similar, preconiza o inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93 o seguinte:

**"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";**

Uma questão importante a ser destacada é que, diferentemente da inexigibilidade, na dispensa a competição seria sim possível, mas o legislador entendeu por bem torná-la não obrigatória em tais casos, mantendo uma linha razoável de discricionariedade. Desta feita, mesmo caracterizada uma das hipóteses do rol esculpido no artigo 24, entendendo o gestor que a realização da licitação atende ao interesse público, poderá fazê-la, pois a hipótese de dispensa permite a faculdade de escolha sobre a realização ou não do procedimento seletivo.

D'outra plana, será admissível a utilização da hipótese legal de dispensa, mesmo que a competição seja viável, pois a permissão legal à contratação direta, mediante a dispensa, não tem como pressuposto a ausência de ambiente competitivo.

A rigor, observa-se aqui, a existência de uma pesquisa de preços de imóveis que atenderiam à finalidade da locação, tendo sido escolhido o imóvel que melhor dispõe de infraestrutura e atende às especificações e condições para o bom desenvolvimento dos trabalhos a serem implementados pela sobredita Unidade de Saúde, adicionando-se à essas qualificações seu valor compatível.

Ressalta-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação e, no mesmo sentido é a manifestação doutrinária, como se pode aferir das lições extraídas do respeitado mestre Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), veja-se:



**ESTADO DO PARÁ**  
**MUNICÍPIO DE ÓBIDOS**  
**CNPJ/MF nº.: 05.131.180/0001-64**  
**PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE ÓBIDOS**

---

*“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação...” (grifamos).*

Portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto a escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo, tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Neste sentido, dispõe o art. 26 da Lei 8.666/93, em seu parágrafo único:

*“Parágrafo único – O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:*

*I – caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;*

***II – razão da escolha do fornecedor ou executante;***

*III – justificativa do preço;*

*IV – documentos de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados”.*

Em síntese, os critérios exigidos pela Lei são os seguintes: que o imóvel locado seja destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração; que existem motivos justificadores (necessidade de instalação e localização) que condicionem a sua escolha; e que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. Ademais, constata-se a existência de dotação orçamentária para tal desiderato.

Portanto, o processo encontra-se devidamente instruído e observado as exigências legais para a contratação.

Assim os citados requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel para servir de Unidade Básica de Saúde na Comunidade Vila do Cipoal.

### **III – CONCLUSÃO**

**À VISTA DO EXPOSTO**, conclui-se o presente parecer jurídico pela legalidade do processo de **Dispensa de Licitação** em exame, cujo entendimento resta em consonância ao disposto na fundamentação retro declinada, notadamente ao inciso X, do art. 24, da Lei nº. 8.666/93 e demais dispositivos legais e arguições, inclusive doutrinária retro mencionados.

É o parecer sub exame, s.m.j.

Óbidos/PA, 09 de fevereiro de 2021.

**Fernando Amaral Sarrazin Júnior**  
**Advogado OAB/PA 15.082**  
**Decreto 1.002/2012**