

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUCUBA**  
**Procuradoria Geral Jurídica Municipal**

**PARECER JURÍDICO**

**Processo Administrativo N° 2023.08.03.01**

**Modalidade de Licitação:** Dispensa

**Interessado:** Secretaria da Inclusão e Promoção Social

**EMENTA:** DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL, CONSOANTE ART. 24, INCISO X DA LEI FEDERAL N° 8.666/93.

Vem a essa Procuradoria Jurídica para exame, o Processo Administrativo de **Dispensa de Licitação n° 2023.08.03.01**, que trata da locação de imóvel situado à Rua Marlin Dutra, n° 329 – Apartamento N° 103 – Centro – Irauçuba/CE para uso de ato beneficente à família carente, conforme Parecer social, de responsabilidade da secretaria da Inclusão Promoção e social do Município de Irauçuba/CE.

A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente incompatível com os valores norteadores da atividade administrativa, sendo um deles a continuidade do serviço público.

A Constituição Federal de 1988:

Art. 37. (...)

*XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão LOCADOR mediante processo de licitação pública (...)*

A Lei 8.666/93:

Art.24 É dispensável a licitação:

*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 prévia;(Redação dada pela Lei n° 8.883, de 1994).*

*R*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUCUBA**  
**Procuradoria Geral Jurídica Municipal**

Rigorosamente, a hipótese do inciso X não caracteriza dispensa de licitação, mas inexigibilidade. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição.

A ausência de licitação na hipótese de compra ou locação de imóvel 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, são relevantes, de modo que a Administração Pública de Irauçuba opta por esta escolha.

Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.

Deverá verificar-se a compatibilidade do preço exigido com aquele de mercado. A Administração não poderá pagar preço ou aluguel superior ao praticado para imóveis similares.

Consoante a Decisão nº 343/1997 – Plenário do Tribunal de Contas da União – TCU, Rel. Min, Carlos Átila:

*“Para se promover a dispensa de licitação destinada à aquisição ou locação de imóvel, a norma impõe a observância de pelo menos duas condições essenciais, dentre outras: 1ª) necessidade de instalação e localização; e 2ª) avaliação prévia para apurar a compatibilidade do preço com o valor de mercado. Essas condições devem ser aferidas de forma harmônica no contexto da lei de licitações, levando-se em consideração todos os princípios e preceitos, para evitar interpretações distorcidas.*”

Foi utilizado como parâmetro norteador da avaliação do imóvel objeto da contratação, para fins de locação, laudo de avaliação e vistoria emitido por Engenheiro Civil, em que atesta as condições físicas do imóvel, bem como apresenta custo médio de locação adotado.

A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUCUBA**  
**Procuradoria Geral Jurídica Municipal**

- a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais;
- c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Após apreciação, logo tenham sido atendidos os três requisitos acima enumerados, opino pela sua aprovação tendo em vista encontrar-se dentro dos preceitos determinados pela Lei Federal nº 8.666/93, especialmente às contidas no bojo do Art. 26, e do inciso X, do Art. 24 da dita lei.

**É o parecer, salvo melhor juízo.**

Irauçuba – CE, 04 de agosto de 2023



**Ana Virginia de Andrade Silva**  
Procuradora Adjunta do Município de Irauçuba