

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

**PARECER JURÍDICO**

**Requisitante:** Secretário da Inclusão e Promoção Social

**Processo:** 2023.09.04.03.

**Natureza:** Dispensa

Veio a esta Procuradoria, para análise, o **Processo Administrativo/Dispensa nº 2023.09.04.03**, cujo objeto é a "Locação de um imóvel situada na Rua Deputado Jurandir Chaves, Nº 101 – Bairro da Esperança – Irauçuba Ce, para uso de ato beneficente à família carente, conforme Parecer Social de Responsabilidade da Secretaria da Inclusão e Promoção social do Município.

A dispensa de licitação é medida de exceção, emergindo sua fundamentação do art. 37, inciso XXI, que afirma a obrigatoriedade do processo de licitação "ressalvados os casos especificados na legislação".

No caso da locação de imóveis pela Administração, há previsão de licitação dispensável, *verbis*:

A Lei 8.666/93:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

**X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçúpas 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 nº 8.883, de 1994).**

Ressalto que a dispensa em comento só será regular com observância de alguns requisitos, entre os quais destacamos "o atendimento das finalidades preçúpas da administração, ou seja, não acessórias, nos termos do Acórdão 6259/2011-2ª Câmara – TCU, além do "do preço compatível com valor de mercado, segundo avaliação prévia".

Ademais, a motivação para a escolha do imóvel deve ter relação com a localização e com as necessidades específicas de instalação.

Neste contexto, o TCU, amparado especialmente na doutrina de Marçal Justen Filho, classifica a hipótese como inexigibilidade, diante da singularidade da contratação, *ex vi* Acórdão 3461/2009-1ª Câmara.



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

Para Marçal Justen Filho, *in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos*, 10 ed. São Paulo: Dialética, 2004, pp. 250-251, "A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado (...). A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação e o caso sujeita-se ao disposto no art. 25".

No caso sob análise, a ausência de licitação deriva da especificidade do imóvel, como localização, dimensão, edificação e destinação, de modo a torná-lo a única escolha disponível.

Deve a Administração, portanto, antes de promover a contratação direta, comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse público pela via do processo de licitação, apurando a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.

Não bastasse, deverá verificar a compatibilidade do preço exigido com aquele de mercado, devendo pagar aluguel superior ao praticado para imóveis similares.

Compulsando os autos, verifico que foi utilizado como parâmetro norteador da avaliação do imóvel objeto da dispensa, laudo de avaliação e vistoria emitido por Engenheiro Civil, onde o mesmo atesta as condições físicas do imóvel e o custo médio de locação adotado.

Saliento, neste tocante, que o exame ora em apreço restringe-se aos seus aspectos jurídicos, excluídos, portanto, aqueles de natureza técnica, como no caso específico do laudo. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente municiou-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

Presume-se, assim, que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Em suma, pois, a contratação depende da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das citadas necessidades; c) compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros de mercado.

Em face do exposto, opinamos, nos limites da análise jurídica e excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência do ajuste, e atendidos os



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

requisitos exhaustivamente detalhados neste parecer, pela inexistência de óbices legais para a formalização da dispensa do processo licitatório, nos termos da Lei n.º 8.666/93, com destaque para os arts. 24, inciso X, e 26 do citado diploma, pelo que é passível de aprovação.

É o nosso Parecer.

Iraucuba/CE, 04 de Setembro de 2023.

*Ana Virginia de Andrade Silva*  
**Ana Virginia de Andrade Silva**  
OAB/CE: 36.602

