



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

---

**PARECER JURÍDICO**

**PROCESSO LICITATÓRIO**  
**DISPENSA DE LICITAÇÃO – Nº. 7/2022-0002**

---

1 – Trata-se de solicitação de análise jurídica relativa a contratação direta, via dispensa de licitação, bem como de avaliação contratual, objetivando realização de contrato de aluguel do imóvel urbano para funcionamento do CREAS, com fulcro no art. 24, Inciso X, da Lei nº. 8.666/93, para atender necessidade da Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMAS, uma vez que o imóvel atende às peculiaridades ao fim que se destina, e em razão da ausência de outro local adequado, uma vez que o prédio de Secretaria em questão encontra-se em período de reforma, conforme discriminado na justificativa (Motivação para a Dispensa de Licitação), às fls. 03;

2 - Constan nos presentes autos, documentos diversos referentes ao imóvel urbano em questão e os pertinentes a deflagração do presente certame;

3 - Conforme justificativa (fls. 03), a presente contratação direta (aluguel) se funda na necessidade premente para atender "*ao funcionamento do programa CREAS do Município de Aveiro*". "*A Secretaria Municipal de Assistência Social, encontra-se em período de reforma, assim para suprir as necessidades de desempenho das atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa necessita locar prédios e instalações de propriedade de particulares por tempo determinado. No caso da Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMAS existe a necessidade de locar um imóvel para **Funcionamento das Atividades do CREAS do Município de Aveiro***". "O imóvel identificado no item II é escolhido por (I) sua localização, dimensão, edificação e destinação fazem do mesmo o mais adequado ao desempenho da atividade administrativa apresentada pelo órgão municipal; (II) em razão



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

---

*do primeiro inexistir possibilidade de competição entre particulares; (III) não possui dívida de IPTU; e (IV) o Sr. Locador não possui dívida tributária junto ao Fisco Municipal”.*

4 - É incontroverso afirmar, uma vez examinada a base do objeto do presente certame e os documentos acostados, tratar-se de imóvel urbano com características singulares e apropriadas ao fim que se destina;

5 – Analisando as Justificativas apresentadas, fica patente que existe de fato motivações legais para a contratação pretendida, em especial as previstas no inciso X do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/1993, qual seja:

Art. 24. **É dispensável a licitação:** - 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;" (grifamos)

6 - Como pode ser observado acima, é possível verificar a imposição de determinados requisitos que devem ser assinalados visando conferir regularidade à contratação pretendida, quais sejam: a) instalações que comportem o aparato Administrativo; b) localização; c) compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de avaliação prévia;

7 - A escolha recaiu no imóvel localizado na Avenida Guilherme Correa, s/n, bairro Centro, neste Município de Aveiro, por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração Pública, e em razão dos motivos aduzidos pela Secretaria Municipal de Assistência Social e neste mesmo teor, Marçal Justem Filho leciona que:

"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



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

---

com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares". (JUSTEN FILHO, Marçal. (Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 8ed. São Paulo: Dialética, 2000.p.252)

8 - Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seus interesses, bem como observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado;

9 - Nesse sentido, dispõe o ilustre doutrinador Jessé Torres:

"Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acudir" (grifamos).

(Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277)

10 - No presente caso o imóvel, conforme justificativa, possui excelente localização, e as suas estruturas prediais atendem plenamente as finalidades locativas;

11 - Restam demonstradas as condições favoráveis a realização de contratação direta, sob a forma de dispensa de licitação, da locação do imóvel em questão com base no inciso X, do artigo 24, da Lei 8.666/93, haja vista a premente necessidade de locação do imóvel para o funcionamento do CREAS;

12 - Por derradeiro, é de extrema relevância destacar, que a análise neste parecer se restringe exclusivamente a verificação dos requisitos formais, com análise restrita aos pontos jurídicos, estando **excluídos quaisquer aspectos técnicos**,



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

**econômicos e/ou discricionário.** Assim como, registra-se, que este parecer tem caráter **meramente OPINATIVO, não decisório e não vinculativo;**

13 - Desta forma, pelo exposto, em face das interpretações acima e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município, e após realizada a solicitação esta Assessoria Jurídica, OPINA pelo **DEFERIMENTO**, da realização da locação direta do referido imóvel por ser cabível a aplicação da hipótese de dispensa de licitação prevista no inciso X, do artigo 24, da Lei n.º 8.666/93.

É o parecer. Salvo Melhor Juízo.

Aveiro-PA, 13 de Janeiro de 2022.

**EDENMAR MACHADO ROSAS DOS SANTOS**  
**ASSESSOR JURÍDICO - OAB/PA Nº. 12.801**