



Prefeitura Municipal de Jacundá
Poder Executivo
CNPJ: 05.854.633/0001-80



PARECER N°160/2020/PROJUR
PROCESSO LICITATÓRIO N°. 007/2020-035-PMJ.

CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO.
PROCEDIMENTO LICITATÓRIO PARA
AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, DISPENSA DE
LICITAÇÃO, INCISO X, DO ARTIGO
24, DA LEI FEDERAL N° 8.666, DE
1993. ATENDIMENTO DE NECESSIDADES
DA PREFEITURA MUNICIPAL DE
JACUNDÁ, POSSIBILIDADE JURÍDICA.

RELATÓRIO

Trata-se de procedimento licitatório para fins de dispensa de licitação, para aquisição de imóvel urbano, pertencente a Sra. **EDINEIA VIEIRA DO NASCIMENTO**, inscrita no CPF n° 777.691.472-04, imóvel este localizado na Rua Conselheiro Pena, n°. 179, Bairro Nossa Senhora Aparecida, Município de Jacundá, estado do Pará, para ampliação do Cemitério Municipal de Jacundá, através da modalidade dispensa de licitação, fundamentada no inciso X, do artigo 24, da lei federal n° 8666/93.

O Pedido foi encaminhado, através de despacho, da Comissão Permanente de Licitação para a Assessoria Jurídica da Prefeitura Municipal, para análise e parecer.

Ressaltamos que este Parecer, tem o escopo de assistir o Poder Executivo no controle interno da legalidade dos atos administrativos praticados na fase preparatória da licitação.

CUMPRE SALIENTAR QUE O PRESENTE PARECER NÃO É VINCULATIVO. POSSUI O FIM DE ORIENTAR E RESPALDAR A LEGALIDADE DOS ATOS DO EXECUTIVO MUNICIPAL SOB À ÓTICA DA LEGALIDADE, NÃO OBRIGANDO À OBSERVÂNCIA ESTRITA DO QUE SE OPINA AO FINAL, POIS A GESTÃO É DISCRICIONÁRIA.

ANÁLISE JURÍDICA

A aquisição de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo, é necessário observar os seguintes elementos, na lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual **para que a Administração Pública possa se utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, e imprescindível que observe dois pressupostos:**

1 - A justificação e comprovação objetiva de que o imóvel, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;

2 - Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do imóvel para que esse não se encontre superfaturado.

Embora a aquisição de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa, doutrinadores tem entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (*in* comentários a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo - SP, 2008):

"Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa".

Ressalte-se que a característica do imóvel e de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado.

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisição ou locação de imóvel destinado a atender as necessidades da Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei

Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, *in verbis*:

"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 prego seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual aquisição 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.

Vale destacar os ensinamentos do magistério do Professor Diógenes 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 precípua da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese”.

Reforçando o que já foi dito antes, salientamos 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 aquisição, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o 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 verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado.

É sabido que a contratação direta exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, é compulsório a existência do contrato que será assinado pelo Ordenador de despesas. É obrigatória a publicação do Termo no Órgão de Imprensa Oficial, além da Justificativa que embasa a dispensa de licitação. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da aquisição. Além da previsão orçamentária.

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.

CONCLUSÃO

Diante do exposto e observado o valor a ser praticado na aquisição, que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, esta Procuradoria Jurídica, manifesta-se pela **POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**, para aquisição de imóvel urbano, pertencente a Sra. **EDINEIA VIEIRA DO NASCIMENTO**, inscrita no CPF nº 777.691.472-04,

Rua Pinto Silva, s/nº - Centro Administrativo - CX. Postal 3091 - Jacundá - PA

Fones: 94 3345-1430 / 3345-1312 / 3345-1181 / 3345-1069

imóvel este localizado na Rua Conselheiro Pena, n°. 179, Bairro Nossa Senhora Aparecida, Município de Jacundá, estado do Pará, para ampliação do Cemitério Municipal de Jacundá, através da modalidade dispensa de licitação, fundamentada no inciso X, do artigo 24, da lei federal n° 8666/93, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

É o parecer, que submetemos à superior consideração do Exmo. Sr. Prefeito.

Jacundá - PA, 17 de setembro de 2020.

José Fernando S. dos Santos

Procurador Geral

OAB/PA - 14.671