



MUNICÍPIO DE FORTIM

COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
Fls. 29  
Rubrica

## ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

### PARECER JURÍDICO

Tratam os presentes autos de processo licitatório na modalidade **Dispensa de Licitação nº 1107.01/2019 – SMAS**, que trata a **Locação de um imóvel localizado na Rua Maria Eufrazio, nº 251, Barra, destinado a aluguel social, em consonância com a lei municipal nº 419/2011, junto a Secretaria de Assistência Social, Trabalho e Cidadania do Município de Fortim/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 nº 8.883, de 1994).**

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 etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra 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.



## MUNICÍPIO DE FORTIM

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, 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: 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 nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, especialmente às contidas no bojo do art. 26, e do inciso X, do art. 24.

É o parecer

Fortim/CE, 11 de Julho de 2019.

  
**Mário Silyio Gomes Borges**

Assessor Jurídico - OAB/CE nº 33.167