



Nº FOLHAS 48  
G. G.

**Estado do Maranhão  
Prefeitura Municipal de Buriticupu  
Assessoria Jurídica  
CNPJ: 01.612.525/0001-40**

**Parecer Conclusivo PMB/GAB/ASJUR**

**Buriticupu/MA, 17 de janeiro de 2022.**

**PROCESSO Nº - 0401001/2022-SEMUS**

**Interessado:** Secretaria Municipal de Saúde

**Destinatário:** Secretaria Municipal de Administração e Planejamento

**Assunto:** Dispensa de licitação para aluguel de imóvel.

**EMENTA:** Dispensa de licitação. Aluguel de imóvel. Contratação direta, mediante dispensa de licitação, nos termos previstos expressamente no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93. REQUISITOS ATENDIDOS. Continuidade do Serviço Público. INTERESSE PÚBLICO DEMONSTRADO.

## **1. DA CONSULTA**

Trata-se de pedido formulado pela Secretaria Municipal, objetivando a contratação direta e pagamento do aluguel de imóvel, para abrigar unidade administrativa.

THAUSER  
BEZERRA  
THEODORO

Assinado de forma digital por  
THAUSER BEZERRA  
THEODORO  
Dados: 2022.01.17 15:36:04  
+03'00'

Tem-se nos autos o Parecer Técnico constatando a salubridade do imóvel, tornando-o apto para o funcionamento e parecer técnico relativo ao Preço, indicando que está de acordo com o praticado usualmente no mercado, além de outros documentos que atestam o interesse público.

Após medidas internas por força do VI, art. 38, Lei nº 8.666/93, encaminhou-se os autos para esta Assessoria manifestar-se.

**Vistos relatados e discutidos, passamos a opinar.**

## **2. DA FUNDAMENTAÇÃO**

### **2.1 DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**



Nº FOLHAS 49  
G. G.

**Estado do Maranhão**  
**Prefeitura Municipal de Buriticupu**  
**Assessoria Jurídica**  
**CNPJ: 01.612.525/0001-40**

Por força do dispositivo constitucional (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente denominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos arts. 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

THAUSER  
BEZERRA  
THEODORO

Assinado de forma digital  
por THAUSER BEZERRA  
THEODORO  
Dados: 2022.01.17  
15:36:41 -03'00'

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:

**“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;”** Grifo nosso.

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

**“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização**



**Estado do Maranhão**  
**Prefeitura Municipal de Buriticupu**  
**Assessoria Jurídica**  
**CNPJ: 01.612.525/0001-40**

Nº FOLHAS 50  
G. G.

**específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação...” (grifamos)**

Portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto a escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo tal margem de ação não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

THAUSER  
BEZERRA  
THEODORO

Assinado de forma digital por  
THAUSER BEZERRA THEODORO  
Dados: 2022.01.17 15:37:02  
-03'00'

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para dar continuidade ao serviço público.

## **2.2 DOS REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELO PODER PÚBLICO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO**

Segundo novamente *Marçal Justen Filho* (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

**“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (do aluguel) os parâmetros de mercado.”**  
**Grifou-se.**

Noutro giro, vislumbramos no processo JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO EM RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Buriticupu - MA, restando assim satisfeito o **primeiro** requisito.

Bem como verifica-se a existência de laudo de vistoria, emitido pela Comissão Administrativa de Avaliação de imóveis, instituída pela portaria nº 188/2021 - SEMAPLAN, atestando a sanidade física do imóvel e a salubridade do mesmo para



**Estado do Maranhão**  
**Prefeitura Municipal de Buriticupu**  
**Assessoria Jurídica**  
**CNPJ: 01.612.525/0001-40**

Nº FOLHAS 51  
G. E.

o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o **segundo** requisito.

Quanto ao **último** requisito (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local.

**Assim os citados requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel.**

O interesse público está demonstrado, considerando a necessidade de atendimento social.

Por fim, verifica-se de acordo com a legislação a minuta de contrato juntada aos autos, conforme estabelece o parágrafo único do art. 38 da Lei nº 8.666/93.

### **3. DA CONCLUSÃO**

Pelo exposto, diante do interesse público devidamente justificado, e baseando-se nos princípios da necessidade, finalidade, direito a moradia, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa, esta Assessoria Jurídica manifesta-se de acordo com a POSSIBILIDADE de contratação direta e cumprimento das obrigações decorrentes da celebração do contrato, com **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fundamento no X, art.24, Lei nº 8.666-93.

**SALVO MELHOR JUÍZO, É O NOSSO PARECER.**

**THAUSER BEZERRA  
THEODORO**

Assinado de forma digital por  
THAUSER BEZERRA THEODORO  
Dados: 2022.01.17 15:37:28  
-03'00'

THAUSER BEZERRA THEODORO – OAB/MA 5.859

Assessor Jurídico – Portaria nº 083/2021