



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARUTAPERA**  
Praça Padre Augusto Mozett, S/N, Centro - Carutapera-MA  
CNPJ 06.903.553/0001-30, CEP: 65.295-000

**PROCESSO N.º 86/2022**

**PARECER JURÍDICO Nº 50/2022**

**ASSUNTO:** Contratação direta por dispensa de licitação – Locação de imóvel para funcionamento do Restaurante Popular da Prefeitura Municipal de Carutapera/MA.

**AMPARO LEGAL:** art. 24, X da Lei n.º 8.666/93.

## **1. DO PARECER**

Trata-se de parecer jurídico concernente a locação de imóvel para funcionamento do Restaurante Popular da Prefeitura Municipal.

Para tanto foram carreados aos autos os seguintes documentos:

- a) Ofício solicitação com justificativa da necessidade e interesse público;
- b) Documentos pessoais da proprietária do citado imóvel;
- c) Certidão Imobiliária certificando a propriedade do imóvel;
- d) Laudo de vistoria acompanhado de relatório fotográfico assinado pelo Engenheiro do quadro de pessoal da prefeitura de Carutapera;
- e) Dotação orçamentária e financeira;
- f) Declaração de impacto na Lei de Responsabilidade fiscal.

## **2. DA FUNDAMENTAÇÃO**

Como regra a Administração Pública para contratar serviços ou adquirir produtos ou serviços encontra-se obrigada a realizar previamente processo licitatório (inteligência do art. 37, inciso XXI da CF/88), contudo a mesma Carta Magna ressalva casos em que a legislação infraconstitucional confere ao Poder Público a faculdade de contratar sem a necessidade de tal procedimento, vejamos:

“Art. 37. Omissis

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARUTAPERA**  
 Praça Padre Augusto Mozett, S/N, Centro - Carutapera-MA  
 CNPJ 06.903.553/0001-30, CEP: 65.295-000

proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

(...)

Por força de dispositivos constitucionais (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 ressaltou hipóteses em que a seleção de 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.

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;” Grifou-se.

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 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 à 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.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento do Restaurante Popular por um período de 180 (cento e oitenta) dias, passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARUTAPERA**  
**Praça Padre Augusto Mozett, S/N, Centro - Carutapera-MA**  
**CNPJ 06.903.553/0001-30, CEP: 65.295-000**

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) com os parâmetros de mercado.” Grifou-se.

Noutro giro, vislumbramos no processo JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade de interesse público da Prefeitura Municipal de Carutapera/MA, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Bem como verifica-se a existência de laudo emitido pelo Engenheiro Civil do Município, profissional competente, atestando a sanidade física do imóvel e a salubridade do mesmo para 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 para funcionamento do Restaurante Popular que vai alimentar dezenas de pessoas.

Pelo exposto, diante do interesse público devidamente justificado, e baseando-se nos princípios da necessidade, Finalidade e na Continuidade do Serviço Público, bem como nos documentos anexas a este processo de dispensa, esta Procuradoria Geral do Município manifestou-se pela POSSIBILIDADE de contratação direta no valor de R\$ 3.636,00 (três mil seiscentos e trinta e seis reais) mensal, para um período de até 180 dias, na presente análise, por DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fundamento no X, art. 24, Lei nº 8.666-93.

É o meu parecer, salvo melhor juízo.

Carutapera/MA, 04 de maio de 2022.

*Bianca de Souza Teixeira*  
**Bianca de Souza Teixeira**  
**Procuradora do Município**  
**Prefeitura Municipal de Carutapera**  
**Port. 58/2022 – GAB/PMC**