



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba

## **PARECER JURÍDICO 2017 - PMITB**

**PROCESSO Nº:** 01/2018 - DL.

**INTERESSADO:** FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL/MUNICÍPIO DE ITAITUBA.

**ASSUNTO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA DIRETORIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO.

**EMENTA:** Constitucional. Administrativo. Licitação. Contratação Direta. Dispensa de Licitação – Base Legal: Lei nº 8.666/93.

---

### **I – RELATÓRIO**

Vem ao exame deste Procurador Jurídico Municipal, o presente processo administrativo que trata de locação de um imóvel com **TALESSA LIRA PEREIRA**, localizado na Rua Terceira, nº 480, Loteamento Buriti Q. 27, Lote 50, Jardim Aeroporto, Itaituba – PA, que visa atender as necessidades do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ITAITUBA**, conforme o constante na Solicitação de Despesa anexa aos autos.

Depreende-se dos autos, pedido de solicitação de despesa para execução do objeto deste processo administrativo, na modalidade de dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93.

Consta despacho do setor competente, o qual informa quanto à previsão de despesa na programação orçamentária Exercício 2017 Atividade 08.122.1010.2.127 **MANUTENÇÃO DAS AÇÕES DA DIRETORIA DE HABITAÇÃO**, Classificação econômica 3.3.90.36.00 **SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA**.

Examinando o referido processo, foram tecidas as considerações que se seguem.

### **II – ANÁLISE JURÍDICA**

Estabelece o art. 37, inciso XXI, da Carta Magna, a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para contratações feitas pelo Poder Público, para contratar serviços, ou adquirir produtos, ou produtos e serviço. No entanto, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a **dispensa e a inexigibilidade de licitação**.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba

Essa obrigatoriedade de licitar funda-se em dois aspectos basilares, o primeiro é o de estabelecer um tratamento igualitário entre os interessados em contratar, como forma de realização do princípio da impessoalidade, da isonomia e da moralidade; e o segundo revela-se no propósito do Poder Público de alcançar a proposta que lhe seja mais vantajosa.

Sendo assim, o legislador Constituinte admitiu a possibilidade de existirem casos em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando a Administração Pública a celebrar, de forma discricionária, contratações diretas sem a concretização de certame licitatório.

Para se chegar a uma conclusão balizada e segura sobre a questão, devem-se analisar a Legislação Federal e posições doutrinárias sobre a contratação direta com a Administração Pública.

Nesse sentido, verifica-se a Lei Federal 8.666/93 (Lei de Licitações e contratos) em seu artigo 24, item X, *in verbis*:

“Art. 24. É dispensável a Licitação:

(...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao rendimento das finalidades precípua 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.”

Note-se que o dispositivo prevê uma série de condições para que se possa fazer uso da escusa do dever de licitar, tais como “o atendimento das finalidades precípua da administração” e o preço compatível com o valor de mercado segundo avaliação prévia. Merece destaque a vinculação do dispositivo aos motivos da dispensa: a escolha de certo e determinado imóvel que deve estar condicionada as necessidades de instalação e localização.

Cremos que a solução pensada na lei foi justamente a de permitir, frise-se por dispensa de licitação e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público efetivar a contratação.

Nesse passo, existem certas situações em que o Administrador Público, embora podendo realizar o processo de licitação, em virtude da existência de determinadas situações, poderá dispensar a realização do certame (discricionariedade),



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba

como são os casos previstos no art. 24 da Lei 8.666/93, são as hipóteses denominadas de licitação dispensável. Noutros casos, o administrador se encontrará diante de situações, ora materiais, ora jurídicas, que o impossibilitarão de realizar a licitação, como nos casos previstos no art. 25 da mesma lei, são as hipóteses denominadas de inexigibilidade de licitação.

Vê-se, portanto, que a legislação fixa hipóteses de exceção à regra, oferecendo uma margem de ação ao administrador, diz-se então que a Administração Pública possui discricionariedade para contratar nas hipóteses acima elencadas. Significa que o Poder Público age de acordo com a conveniência e oportunidade da situação, contudo sem ferir o ordenamento jurídico, uma vez que cumpre com os princípios gerais da Administração Pública, notadamente o da legalidade e eficiência.

Segundo precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro,

A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique licitação; de modo que lei faculta dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; licitação é, portanto, inviável.<sup>1</sup>

Com base nas informações constantes nos autos do processo administrativo nº 01/2018-DL, a locação de imóvel é necessária para o desenvolvimento de atividades junto ao Fundo Municipal de Assistência Social deste município, haja vista não dispor em sua estrutura organizacional de um local adequado para o funcionamento da Diretoria Municipal de Habitação, conforme relata a justificativa descrita a seguir, *in verbis*:

**“LOCAÇÃO DE IMÓVEL ONDE FUNCIONARÁ A DIRETORIA DE HABITAÇÃO,** justificamos a contratação do objeto do presente termo, pela necessidade da locação do imóvel para desenvolver as atividades junto ao Fundo Municipal de Assistência Social deste município, e por não dispormos em nossa estrutura organizacional, de um local adequado para acomodar e executar as demandas de serviços executados pela Diretoria de Habitação.

A DIRETORIA DE HABITAÇÃO foi criada para melhorar a qualidade de vida de famílias desfavorecidas, por meio de moradias dignas. O trabalho social inserido nos programas habitacionais tem se constituído de importância fundamental para garantir o acesso de famílias de baixa renda à moradia, ao mesmo tempo em que fortalece a perspectiva de

<sup>1</sup> *Direito Administrativo*. 19 ed. São Paulo: Atlas, 2006, p. 361.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba

sustentabilidade de gênero, posta pela política pública de habitação.

A missão da Diretoria Municipal de Habitação é formular e executar políticas urbanas relacionadas ao ordenamento físico e territorial do município, no que está inserido o parcelamento, uso e ocupação do solo, e também definir as diretrizes da política habitacional do município. Cumprindo e fazendo cumprir o Plano Diretor, promove e acompanha o desenvolvimento urbano, analisando projetos de edificações e obras particulares no território municipal, além de realizar o licenciamento e fiscalização das mesmas. Pedidos de construção, reforma, reconstrução e modificação de projetos aprovados são analisados e controlados pela diretoria. É responsável pelo projeto, controle e administração dos bens imóveis municipais.

Desse modo, o Departamento Municipal de Habitação do Município tem a responsabilidade sobre os procedimentos e critérios necessários para aqueles que pleiteiam por uma unidade habitacional, disponibilizada através do Programa "Minha Casa Minha Vida", por meio da Caixa Econômica Federal, em parceria com o Poder Público e realizam cadastro, solicitando a documentação que obedece aos critérios legais do processo e é o princípio para que o cidadão possa participar do processo seletivo para possivelmente ser beneficiado com uma casa pelo programa social.

Cabe a diretoria de habitação ainda desenvolver projetos com os moradores dos conjuntos habitacionais, que serão capacitados, através de um curso de liderança comunitária, para que seja criada uma associação de moradores. Em outro momento, o projeto contará com órgãos, instituições e empresas parceiras para a oferta de cursos de capacitação diversos, lembrando que a escolha dos cursos foi baseada em uma pesquisa de campo realizada nos residenciais visando descobrir a principal necessidade dos moradores. Serão oferecidos cursos de manicure, cabelereiro, confecção de boneca, eletricitista, entre outros.

Portando, para atender esta demanda, do Fundo de Assistência Social solicita locação com dispensa de processo licitatório do imóvel para funcionamento da Diretoria de Habitação, que visa acompanhar as famílias, buscando auxiliá-las. No entanto, é de competência do Departamento de Habitação, cadastrar, analisar, montar o dossiê, ou seja, juntar toda documentação do requerente e participar dos demais processos, bem como sorteio das unidades e entrega.

A Diretoria Municipal de Habitação é um setor vinculado à Rede Municipal de Assistência Social, e nesse aspecto, a Secretaria Municipal de Assistência Social SEMDAS, solicita a locação de um imóvel, localizado na 3ª Rua do Loteamento Buriti, Quadra 50, Jardim Aeroporto. O imóvel locado por seu posicionamento estratégico nas adjacências de novos espaços urbanos, onde existe uma demanda populacional concentrada nas imediações, seria oportuno a Diretoria Municipal de Habitação funcionar no referido imóvel que é localizado bem próximo às famílias que pleiteiam a casa própria, garantindo o acesso satisfatório a este instrumento de domínio público.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba

Mediante o exposto, que a escolha recaiu sobre este imóvel pertencente a Sra. Talessa Lira Pereira, em consequência ao espaço disponível, facilitando a adequação de maior quantidade de aparelhamento e comportando todo o pessoal pertencente ao organograma dos setores e gestão administrativa. Assim, a base física do imóvel atende aos padrões requeridos e exigidos, garantindo um espaço com estrutura (salas de atendimento, ala para oficinas grupais, banheiros, cozinha e administrativo)."

Restou devidamente demonstrado que o Município Itaituba não dispõe de imóveis residenciais de sua propriedade.

Consta dos autos, que a razão da escolha deu-se em razão das características e localização do imóvel, tendo em vista a necessidade de instalação e funcionalidade de um setor importante para a Secretaria de Assistência Social do Município, levando-se em conta o espaço físico satisfatório, localização estratégica e condições estruturais mínimas, segundo avaliação prévia.

Após criteriosa avaliação das alternativas acima referidas, em confronto com as necessidades da Administração, presentes e futuras, resta demonstrado que determinado imóvel atende às condições estabelecidas no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93. Está tudo devidamente consignado no processo respectivo, e a SEMDAS, adotou as medidas cabíveis para avaliação do seu preço.

Considerando que a abertura de um processo licitatório para a locação de imóvel para o atendimento das necessidades acima elencadas, demandaria tempo, e que poderá ocasionar prejuízos ao andamento dos serviços necessários do Fundo Municipal de Assistência Social.

Considerando que o art. 6º da Constituição Federal de 1988 consagra o direito à moradia digna, enquanto direito social. Assegurar este direito com prioridade para os grupos mais vulneráveis e carentes, passa a ser o objetivo primordial da Política Pública e do Plano Municipal de Habitação.

Assim, foram apresentados os fundamentos fático-legais das razões para contratação direta por dispensa de licitação referente a locação de imóvel para o funcionamento da Diretoria Municipal de Habitação, onde não seria tolerável a falta de ação (omissão) deste Poder Executivo Municipal.

### **III - CONCLUSÃO**

A razão da escolha da Locadora acima identificada deu-se em razão das características, da localização e do preço corrente de alugueis dos imóveis locais. Além do mais, a base física do imóvel, está localizada na Rua Terceira, Loteamento Buriti Q.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba

27, Jardim Aeroporto, Itaituba-PA, um local de fácil, próximo das famílias que pleiteiam casa própria, com estrutura adequada (auditório, salas de atendimento, copa, banheiros, cozinha e administrativo), facilitando adequação de maior quantidade de aparelhamento, atendendo os padrões exigidos pela Secretaria de Assistência Social.

De tal modo, considerando que a documentação colacionada aos autos, a qual demonstra que o valor apresentado para a aquisição apresenta compatibilidade com os custos praticados no mercado, entende-se que foi satisfeita as exigências previstas legalmente, uma vez que o laudo de avaliação emitido pelo profissional competente é suficiente para confirmar o valor de mercado do bem. Mais que isso, é o instrumento indicado pela Lei, para tanto.

Assim sendo, de posse dos documentos que instruem este e havendo a previsão legal, entende este Procurador Jurídico, que é dispensável na forma do artigo 24, X da Lei 8.666/93, com a sua devida publicação, a despesa para locação do imóvel acima referido para acomodar e executar as demandas do Fundo Municipal de Assistência Social, para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, com **TALESSA LIRA PEREIRA**, no valor de **RS-2.200,00** (dois mil e duzentos reais) mensais, perfazendo o valor **total da proposta de RS-26.400,00** (vinte e seis mil e quatrocentos reais) por 12 (doze) meses, levando-se em consideração o preço corrente do mercado local, segundo avaliação prévia, conforme documentos acostados.

É o parecer, sub censura.

Itaituba - PA, 08 de janeiro de 2017.



**Atemistokhles A. de Sousa**  
Procurador Jurídico Municipal  
**OAB/PA nº 9.964**