

## PARECER JURÍDICO

**Encaminhamento:** Setor de Licitações e Contratos do Município de Xanxerê/SC

**Interessada:** Secretaria Municipal de Administração e Finanças.

**EMENTA:** DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ATENDIMENTO DAS FINALIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO. POSSIBILIDADE.

### RELATÓRIO

Os presentes Autos foram submetidos à Procuradoria Jurídica para emissão de parecer acerca da possibilidade de contratação direta, mediante processo de dispensa, pois há interesse na *"locação de espaço físico, equipado com aparelhos multimídia, para formatura da EPT-escola pública de trânsito do município"*. O valor total da dispensa dá-se no importe de **R\$ 8.400,00** (oito mil e quatrocentos reais).

É o lacônico relatório.

### PARECER

A Lei 8.666/93 estabelece como regra geral para contratações a adoção do processo licitatório. A dispensa (Art. 24 da Lei n. 8.666/93), entretanto, é uma das hipóteses excepcionais previstas pelo legislador ordinário de disposição de verba pública com ausência de licitação, desde que haja conformidade com o objetivo constitucional e os princípios da igualdade e da proposta mais vantajosa para o interesse público.

Conforme disciplina a Lei nº 8.666/93, o processo licitatório é dispensável quando a contratação se der para a compra ou **locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração**. É a redação do Art. 24, inciso X, neste sentir, senão, veja-se:



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 condizem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. (Grifei)

Extrai-se do citado artigo que a contratação direta por dispensa de licitação dependerá da evidência de 3 (três) requisitos, sendo eles: **a)** necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas; **b)** adequação do imóvel para satisfação do interesse público específico; e **c)** compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado.

Em análise ao Termo de Referência, restou justificada a contratação, bem como a razão pela escolha da empresa/instituição **FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DO OESTE DE SANTA CATARINA - UNOESC**. São as devidas justificativas, quais informadas pela Secretaria de Obras, Transportes e Serviços – DEMUT (Departamento Municipal de Trânsito), senão:

*Justificativa: Considerando a necessidade de local para formatura do projeto EPT- escola pública de trânsito, de 19 turmas da EMEB- escolas municipais de educação básica, atendendo 392 crianças faixa etária de 08 e 09 anos, com espaço coberto devido as intempéries do tempo, com acústica e seguro para colocação das crianças com seus familiares e convidados; considerando que o município não possui esse espaço próprio e mediante as peculiaridades do evento. Mediante ser esse único espaço físico que comporta a expectativa de pessoas justifica-se essa dispensa pelo valor da proposta vencedora ser inferior ao exigido pela Lei de licitações, com base no inciso I do artigo 24 da Lei 8.666/93*

*Razão da escolha do fornecedor: Espaço físico oferecido que comporta todas as necessidades do local, multimídia, cadeiras, sanitários para realização do evento. Menor preço conforme os orçamentos em anexo e regularidade fiscal e trabalhista estando apto para contratar a administração. Vale ressaltar que há dotação orçamentária e disponibilidade financeira, para realizar a presente contratação (...)* (Grifei)

Vê-se pelo tópico “razão da escolha do fornecedor” que a estrutura fornecida pela empresa/instituição é singular, sendo o único espaço físico do município “que comporta a expectativa de pessoas”, não havendo, portanto, nenhum espaço semelhante capaz de atender as necessidades pretendidas e almejadas pelas Administração Pública.



Deste modo, verifica-se que o espaço “ANFITEATRO” disponibilizado pela FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DO OESTE DE SANTA CATARINA- UNOESC DO MUNICÍPIO DE XANXERÊ, é o único capaz de atender o porte do evento que se pretende realizar, sendo incabível o comparativo de preços de mercado.

É por essa razão que, em verdade, o art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93 configura hipótese de inexigibilidade pela ausência de competitividade, vez que somente um único determinado imóvel (espaço físico) é capaz de suprir e atender o interesse da Administração (aqui, *in casu*, em razão de o espaço da UNOESC., ser o único com capacidade para abrigar o quantitativo de pessoas almejado).

É a doutrina de Marçal Justen Filho<sup>1</sup>, senão, veja-se:

*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. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. 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 e o caso sujeita-se ao disposto no art. 25. (Grifei)*

Assim, preenchidos os requisitos de **a)** necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas; **b)** adequação do imóvel para satisfação do interesse público específico; e **c)** compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado, havendo justificativa pela contratação, pela escolha do fornecedor, além de dotação orçamentária respectiva, resta claro que o presente procedimento está em acordo com as orientações normativas e com os princípios basilares da Administração Pública, especialmente a legalidade, razoabilidade e isonomia.

<sup>1</sup> FILHO, Marçal Justen. **Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos**. 16ª Edição. Revista dos Tribunais, 2014, pg. 432.



No ensejo, esta Procuradoria sugere que no caso de a contratação ser efetivada, que seja providenciado pelo setor competente a elaboração do Termo de Dispensa de Licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, a ser comunicado dentro de 3 (três) dias à autoridade superior, para Ratificação e Publicação na imprensa oficial no prazo de 5 (cinco) dias, tendo em vista ser condição para a eficácia dos referidos atos, nos termos do artigo 26 da Lei 8.666/93.

É o Parecer.

Xanxerê/SC, 21 de agosto de 2023.



**FERNANDA CARBONARI COLLET**  
Subprocuradora-Geral do Município de Xanxerê  
OAB/SC 40.308