



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

PROCESSO: PA-MEM-2022/26961

Parecer Jurídico n° 403/2022

ASSUNTO: DISPENSA DE LICITAÇÃO. ARTIGO 24, X DA LEI N° 8.666/93.

EMENTA: Dispensa de Licitação. Artigo 24, X da Lei n° 8.666/93.

1. Locação de imóvel, situado na Av. Maximiano Porpino da Silva, n° 1.350, bairro Centro, Castanhal/PA, CEP.: 68.743-000;
2. Dispensa de Licitação;
3. Prosseguimento para autorização.

Senhora Secretária,

I DO RELATÓRIO

1. Trata-se de instrução processual visando a locação, pelo período de 12 (doze) meses, a contar de 01/11/2022, através de contratação direta, de Galpão situado na Av. Maximiano Porpino da Silva, n° 1.350, bairro Centro, Castanhal/PA, CEP.: 68.743-000, com os seguintes dados físicos: Com medidas aproximadas de 1.350 metros quadrados, sendo este com área de estacionamento totalmente calçada de bloquetes em concreto, com guarita, iluminação de LED, 25 (vinte e cinco) vagas soltas, demarcadas para veículos de passeio e ao fundo, prédio edificado galpão medindo 22 (vinte e dois) metros de largura por 30 metros de profundidade.

2. Instruem o processo, dentre outros, os seguintes documentos:

- a. Proposta do proprietário do imóvel (fls.03/07);
- b. Estimativa de valor do imóvel (fls. 11/12);
- c. Registro do imóvel (fls.23/24);





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

- d. Escritura pública de inventário e partilhas (fls.30/46);
 - e. Nota técnica 441/2022 (fls.50/52);
 - f. Funcional programática (fl.54);
 - g. Minuta contrato de locação;
 - h. Procuração inventariante para representante;
 - i. Documentos e certidões da inventariante;
3. Após, para cumprimento do inciso VI do artigo 38 da Lei nº 8.666/93, vieram os autos a esta Assessoria Jurídica para análise e emissão de parecer.
- 4.É o relatório. Passo a fundamentar.

II. DA ANÁLISE JURÍDICA

II.1. DA MOTIVAÇÃO E JUSTIFICATIVA

5. A motivação e a justificativa para a demanda estão previstas no TJPA-DES-2022/110333, conforme abaixo:

Justificativa da contratação:

“À SEAD/TJPA,

Cumprimentando-os (as), encaminho a proposta de aluguel de imóvel no município de Castanhal para as providências de formalização de CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL conforme os documentos em anexo.

Ressalta-se que a locação se faz necessária para possibilitar o deslocamento do Depósito da comarca para um outro endereço, visando liberar a área





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

posterior do Fórum para permitir a futura construção do prédio ANEXO I do Fórum de Castanhal. Ou seja, todos os itens que se encontram na área posterior do edifício que abriga as unidades judiciárias deverão ser removidos com a brevidade que o caso requer, visando viabilizar a tão esperada ampliação deste Fórum, de outra forma não poderemos executar a construção do prédio Anexo I daquela comarca. ”

II.2. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

6. Sabe-se que a Administração Pública direta e indireta, para atender as expectativas sociais realiza obras e serviços, faz compras e aliena bens. Porém para exercer tais atividades precisa contratar. Ocorre que tais contratos dependem, em regra, de processo seletivo prévio denominado licitação. Com efeito, define-se licitação como procedimento administrativo mediante o qual a Administração Pública seleciona a proposta mais vantajosa para o contrato de seu interesse.

7. Em regra, todos os contratos firmados pela Administração Pública são precedidos de procedimentos licitatórios, conforme preceitua o art. 37, XXI, da Constituição Federal. Todavia, a Lei nº 8.666/93 traz alguns dispositivos que tratam da contratação direta, determinando situações em que a licitação formal seria dispensável, impossível ou traria prejuízos ao interesse público.

8. A contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação administrativa. Em verdade, há um procedimento administrativo que antecede a contratação, no qual deve restar demonstrado o tratamento igualitário a todos os possíveis





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

interessados, bem como a realização da melhor contratação possível.

9. Vista disso, o Estatuto das Licitações, em alguns casos, dá ao administrador a faculdade de se licitar ou não, posto que o art. 24 da Lei nº 8.666/93 visa simplificar os procedimentos para as contratações de pequeno valor, imprimindo celeridade e diminuindo os custos para a Administração.

10. O artigo 24 da Lei nº 8.666/93 arrola situações excepcionais em que é dispensável o processo licitatório, estando o caso em tela, numa primeira análise, inserto em seu inciso X, *in verbis*:

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". Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;*
- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;*
- c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.*





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

11. Para o doutrinador Marçal Justem Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público 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 localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinado Marçal Justem que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

12. Depreende-se da leitura dos autos que todos os requisitos foram cumpridos, vejamos:

a) Necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa;

O prédio será utilizado para depósito fins de liberar o outro prédio para a construção do preio Anexo I do Fórum de Castanhal.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

b) Adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; e

De acordo com a Secretaria de Engenharia e Arquitetura, a locação se faz necessária em razão da localização do imóvel, estratégica para ações de melhoria e agilidade nos projetos de engenharia do fórum de Castanhal.

c) Compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Nos termos do laudo de avaliação juntado às fls. 11, o imóvel tem valor estimado em R\$ 1.780.920,33 (um milhão, setecentos e oitenta mil, novecentos e vinte reais e trinta e três centavos).

Para efeito de locação, admite-se 1,00% (um por cento) do valor da avaliação como parâmetro para fixação do valor locatício mensal de um determinado imóvel. Assim sendo, a proposta de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) /mês, está compatível com os valores de mercado.

Corroborando a avaliação da SEA, a Assessoria técnica, através da nota técnica nº 441/2022, concluiu que o teto para a locação seria de R\$17.809,20.

13. Pelo exposto, considerando que o setor demandante foi responsável pela avaliação e encaminhamentos cabíveis, apura-se o cumprimento de todos os procedimentos estabelecidos na legislação competente.

III. CONCLUSÃO

15. Pelo exposto, considerando a fundamentação jurídica disposta acima; diante do interesse público devidamente justificado, , bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa, manifesta-se pela POSSIBILIDADE de dispensa para locação do imóvel objeto deste certame e, na presente análise, por DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fundamento no inciso X do Art. 24, Lei nº 8.666/93.

16. É o parecer. À consideração superior.

Belém, 31 de AGOSTO de 2022.

ANDREZA CASSIANO

Assessora Jurídica da SEAD



TJPA MEM 2022 226961A

