

**Ofício nº 026/2021**

**Pimenta-MG, 03 de março de 2021.**

**Assunto: solicitação faz**

**Exmo. Sr. Prefeito,**

Considerando o elevado fluxo de pacientes oncológicos (câncer) do Município de Pimenta, em tratamento especializado em outro município sendo a referência da região de saúde, trata-se do Tratamento fora do domicílio – TFD.

Considerando que a estada é diariamente de maneira específica e singular a cada paciente, portador de patologia oncológica é imprescindível a necessidade de deslocamento para o serviço de referência para o devido tratamento.

Considerando a promoção de tratamento através do Sistema Único de Saúde – SUS e a garantia pelo direito a saúde, devemos possuir estratégias de gestão que visam atender os princípios de efetiva assistência aos pacientes e com qualidade de maneira humanizada.

Considerando o compartilhamento do transporte e a espera de motoristas e passageiros, faz se necessário diante da grande demanda de pacientes e acompanhantes a oferta de local físico com condições adequadas para acomodação enquanto aguarda e espera-se por realizações de procedimentos pertencentes ao tratamento médico, tais com consultas clínicas e multiprofissionais, exames diversos, cirurgias, quimioterapia e ou radioterapia.

Considerando que cumpre ressaltar que é de extrema necessidade a locação do referido imóvel que se encontra em local estratégico nas proximidades do Hospital do Câncer de Passos local onde os muitos pacientes e seus familiares são atendidos para tratamento de câncer, podendo também presta apoio aos pacientes que se encontrem em tratamento de outras doenças, bem como prestar apoio aos pimentenses que se deslocam até o Município de Passos com intuito de proceder doação de sangue. Para tal locação da “Casa de Apoio ao Paciente com Câncer” foi elaborado projeto de Lei específico sendo aprovado pelo poder legislativo. Sendo sancionada a Lei Nº. 1.964/2021, na qual segue cópia para conhecimento.

Considerando que o Município de Pimenta-MG não possui imóvel adequado e disponível para instalação da “Casa de Apoio ao Paciente com Câncer”;

Considerando o laudo de avaliação anexo, emitido pela Comissão de Avaliação de Preço Médio de Mercado e de Bens Móveis e Imóveis no Município de Pimenta-MG;

Decidiu-se por locar o imóvel situado à Rua Boa Vista, nº 103, bairro Santa Casa na cidade de Passos-MG, caracterizados como sendo residencial, conforme abaixo:

*Domingos*

Item	Descrição do produto	Quant	Unid	Valor Unit.	Valor Total
01	Locação de imóvel residencial situado na Rua Boa Vista, nº 103, bairro Santa Casa na cidade de Passos-MG, para o funcionamento da "Casa de Apoio ao Paciente com Câncer"	12	Meses	R\$ 1.050,00	R\$12.600,00

O objetivo da locação é atender às necessidades precípuas da administração no sentido em que a Secretaria de Saúde necessita de espaço físico adequado para acomodação dos paciente e acompanhantes que necessitam permanecer no Município de Passos-MG com referência para tratamento a saúde com localização estratégica próximo a área.

A ideia principal desta Secretaria ao locar referido imóvel é estar localizado na área hospitalar na cidade de Passos-MG nas proximidades dos Hospital do Câncer, de forma que fique acessível aos pacientes e seus familiares.

O Município não possui propriedade adequada naquela cidade e disponível para a instalação da "Casa de Apoio ao Paciente com Câncer" e, conforme laudo da Comissão de Avaliação de Preço Médio de Mercado e de Bens Móveis e Imóveis no Município de Pimenta-MG o imóvel cuja locação se pretende é o que melhor atende às finalidades precípuas da administração, devido à sua localização, instalações e condições de conservação.

Por tudo isso, a Secretaria Municipal de Saúde de Pimenta-MG, decidiu por locar o imóvel da S.a. Ana Maria Pereira Garcia, sob administração da imobiliária CARVALHO & CARVALHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA-ME, por dispensa de licitação:

A contratação deverá ser feita com base no art. 24, inc. X da Lei nº 8666/93:

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;

Eis que o imóvel para instalação da Casa de Apoio aos Pacientes com Câncer é adequado e atende as condições de localização e de instalação por atenderam perfeitamente aos anseios da administração.

*Domingos*

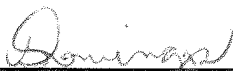
A contratação se dará com a imobiliária CARVALHO & CARVALHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA-ME, por dispensa de licitação de acordo com o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93.

O valor contratual proposto mensal de R\$1.050,00 se mostra justificável, tendo em vista o valor sugerido pela Comissão de Avaliação de Preço Médio de Mercado e de Bens Móveis e Imóveis no Município de Pimenta-MG.

Na oportunidade, encaminhamos toda a documentação de habilitação exigida pela Lei.

Por tudo e na certeza de que seremos atendidos, solicitamos anuência à locação pretendida e deferimento e determinação para a instauração da dispensa.

Pimenta-MG, 03 de março de 2021.



Linara Mirelle Domingos  
Secretário Municipal de Saúde

Ciente em: 03 / 03 / 2021



Cristiane Costa Oliveira  
Macedo

Ao  
Ilmo. Sr.  
Geovânio Gualberto Macêdo  
Prefeito Municipal  
Município de Pimenta-MG.



## PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES

A Comissão Permanente de Licitações do Município de Pimenta-MG, tendo em vista a autorização expedida pela Prefeita, objetivando a locação dos imóveis situados à Rua Boa Vista, nº 103, bairro Santa Casa na cidade de Passos-MG, para o funcionamento da "Casa de Apoio ao Paciente com Câncer", passa a exarar o seguinte Parecer:

A pretensão é formalizar o contrato mediante **Dispensa de Licitação**, isto conforme previsão legal contida no artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93, com as alterações que lhe foram dadas pelas Leis 8.883/94.

Todas as providências requeridas estão sendo atendidas, inclusive com a avaliação prévia pela comissão de avaliação.

A Lei 8.666/93, sobre locação de imóveis, traz os seguintes dispositivos:

*"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"**

Assim, de acordo com o diploma legal, conhecido como Lei das Licitações e Contratos, poderá ser dispensada a licitação para **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, caso em que, não comprovado tais requisitos será necessária a abertura de licitação, em que a modalidade adotada deve ater-se às definições constantes no art. 23 da Lei nº. 8.666 de 21 de julho de 1993.

**O Tribunal de Contas da União exigiu ao menos duas condições indispensáveis para realizar a dispensa de licitação para a aquisição ou locação de imóveis, nos seguintes termos:**

**"Para se promover a dispensa de licitação destinada à aquisição ou locação de imóvel, a norma impõe a observância de pelo menos duas condições essenciais, dentre outras: 1ª) necessidade de instalação e localização; e 2ª) avaliação prévia para se apurar a compatibilidade do preço com o valor de mercado. Essas condições devem ser aferidas de forma harmônica no contexto da lei de licitações, levando-se em consideração todos os princípios e preceitos, para evitar**



--- interpretações distorcidas." (Decisão nº 343/1997, Plenário, rel. Min. Carlos Átila). (Grifos nossos).

Assim, de acordo com o entendimento do TCU supramencionado, as necessidades de instalação e localização condicionam a escolha do imóvel, bem como e necessária avaliação prévia para apurar a compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Ressaltam, também, a doutrina e a jurisprudência que a dispensa de licitação deve ser excepcional, pois a regra é que toda a contratação da Administração Pública deva ser precedida de licitação, para preservar o princípio da supremacia do interesse público. Portanto, o critério de limite de preço e objeto só foi adotado pelo legislador para, em caso de imóveis que atendam às finalidades precípuas da Administração pelas características e pela localização, pudesse o poder público dispensar a licitação, já que existem hipóteses em que a licitação formal seria impossível ou frustraria a própria consecução dos interesses públicos. O procedimento licitatório normal conduziria ao sacrifício do interesse público e não asseguraria a contratação mais vantajosa, porquanto, em certos casos, o imóvel pretendido possui características primordiais para o atendimento da demanda pelos serviços públicos.

Veja o posicionamento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça sobre a contratação por dispensa de licitação:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. ATO DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. DISPENSA DE LICITAÇÃO. ATO ILÍCITO NÃO DEMONSTRADO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. ÓBICE DA SÚMULA 07/STJ.

1. O recurso especial não é servil ao exame de questões que demandam o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, em face do óbice contido na Súmula 07/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

2. In casu, as conclusões da Corte de origem no sentido de que os recorridos não praticaram qualquer ilícito no ato de dispensa de licitação para o aluguel de um galpão, "Não comprovou, pois, a existência de qualquer ato ilegal, ou lesivo ao Município. E se existisse, não se demonstrou dolo ou culpa na ação do ex-Prefeito, que, aliás, segundo se afirma, foi vítima de conchavos e tramoias políticas excusas, seccionando seu mandato, no exclusivo interesse político-partidário", resultaram do exame de todo o conjunto probatório carreado nos presentes autos. Consectariamente, infirmar referida conclusão implicaria sindicatar matéria fática, interdita ao E. STJ em face do enunciado sumular n.º 07 desta Corte.



**MUNICÍPIO DE PIMENTA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ N.º: 16.725.962/0001-48**

Email: licitapta2@gmail.com

Município de Pimenta/MG	
Folha	Visto
37	

..... 3. É que bem concluiu a Corte a quo que:

..... "Não se divisa qualquer ilegalidade, restando harmônica com os dizeres do art. 24 da Lei n.º. 8.666/93, que reza em seu inciso X: "é dispensável a licitação: X - para 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"(Redação dada pela Lei n.º. 8.883/94).

ORA, havia necessidade do imóvel, consoante se demonstrou.

Inexiste outro similar na região, dado seu tamanho. O preço da locação mensal, R\$ 1.000,00 (mil reais), foi aquém do valor indicado por três laudos de avaliação de Corretores profissionais (fls. 23, 24 e 27). Além disso, só foram pagos dois meses dos oito utilizados nas atividades escolares, devidas as demais, aliás.

Não comprovou, pois, a existência de qualquer ato ilegal, ou lesivo ao Município. E se existisse, não se demonstrou dolo ou culpa na ação do ex-Prefeito, que, aliás, segundo se afirma, foi vítima de conchavos e tramoias políticas excusas, seccionando seu mandato, no exclusivo interesse político-partidário".

4. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC, quando o Tribunal de origem, embora sucintamente, pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão.

5. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte improvido. (REsp. 685.046/MG, Rel. Ministro Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 03/05/2007, DJ 31/05/2007, p. 331)"

Ora, ausência de licitação não equivale a contratação informal, realizada com quem a administração bem entender, sem cautelas nem documentação.

A contratação direta não significa inaplicação dos princípios básicos que orientam a administração pública, ou seja, não caracteriza poder discricionário puro ou livre atuação administrativa. Permanece o dever de realizar a melhor contratação possível, dando tratamento igualitário a todos os possíveis contratantes.

Por isso, num primeiro momento, a Administração verifica a existência de uma necessidade a ser atendida. Deve diagnosticar o meio mais adequado para atender ao reclamo. Definir um objeto a ser contratado, inclusive



adotando providências acerca da elaboração de projetos, se for o caso, apuração da competitividade entre a contratação, previsões orçamentárias, etc.

Pelos documentos que compõem o presente processo, todas as providências exigíveis foram tomadas.

A necessidade de atendimento à solicitação é de suma importância visto que a unidade pública Secretaria Municipal de Saúde no atendimento aos pacientes e seus familiares são atendidos para tratamento de câncer, podendo também presta apoio aos pacientes que se encontrem em tratamento de outras doenças, bem como prestar apoio aos pimentenses que se deslocam até Passos com intuito de proceder doação de sangue.

O Município de Pimenta-MG não dispõe de imóvel próprio para instalação da “Casa de Apoio ao Paciente com Câncer”.

Considerando que o imóvel é o que mais se adequa ao atendimento das finalidades precípuas da administração, levando-se em conta a localização, o tipo de edificação, e conforme “Laudo de Avaliação”, confirmamos que o valor da locação de R\$1.050,00 (mil e cinquenta reais) mensais para o imóvel localizado na Rua Boa Vista, nº 103, bairro Santa Casa na cidade de Passos-MG, está de acordo com o praticado no mercado imobiliário local, ficando constatado que o imóvel pertencente a Sra. Ana Maria Pereira Garcia, sob administração da imobiliária CARVALHO & CARVALHO EMPREDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA-ME, atendem perfeitamente ao fim que se acha destinado, ficando justificada a sua escolha.

Estudando o caso, concluímos que a locação do imóvel, observando a Lei nº. 8.666 de 21 de junho de 1993 e suas alterações posteriores, em especial o disposto no artigo 24, inciso X, hipótese em que se enquadra, bem como estando o preço proposto compatível com o praticado no mercado, temos que a contratação pode ser realizada nos termos do art. 24, X da Lei 8.666/93.

Pelo exposto, esta Comissão opina pela possibilidade de **Dispensa de Licitação**, para locação do imóvel com base no **artigo, 24, X da Lei Federal nº 8.666/93**.

Pimenta/MG, 09 de março de 2021.

  
Allysson José Ribas de Oliveira  
Presidente da Comissão Permanente de Licitação

  
Sabrina Oliveira Batista  
Membro da Comissão Permanente de Licitação

  
Miller Eric Aparecido da Silva  
Membro da Comissão Permanente de Licitação



## JUSTIFICATIVA

Tendo em vista o Parecer da Comissão Permanente de Licitações, tem-se que realmente a situação caracteriza um caso de dispensa de licitação, conforme permissivo legal contido no Art. 24, X, da Lei 8.666/93, destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração.

De outro lado, como bem observou a Comissão de Licitação, a necessidade de atendimento a solicitação é de **suma importância** visto que a “**Casa de Apoio ao Paciente com Câncer**” será de grande utilidade para o tratamento e apoio de pacientes e seus familiares.

Ficou também justificada a escolha do imóvel, além do que, o preço, conforme fundamentação da Comissão está de acordo com o praticado no mercado local.

Pelo exposto, fica justificada a “Dispensa de Licitação” para a locação do referido imóvel.

Pimenta/MG, 09 de março de 2021.

  
**Geovânio Gualberto Macêdo**  
**Prefeito Municipal**





**MUNICÍPIO DE PIMENTA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ N.º: 16.725.962/0001-48**  
Email: licitapta2@gmail.com

Município de Pimenta/MG	
Folha	Visto
95	

---

**TERMO DE AUTORIZAÇÃO**

Autorizamos o Presidente da Comissão Permanente de Licitações a instaurar o competente processo licitatório, objetivando a **Locação de Imóvel para uso de Finalidade Precípua da Administração do Município de Pimenta/MG (Locação de 1 imóvel residencial situado na Rua Boa Vista, nº 103, bairro Santa Casa na cidade de Passos-MG, para o funcionamento da "Casa de Apoio ao Paciente com Câncer")**.

Após os trâmites legais, venha o processo para efeito de ratificação ou providências cabíveis.

Pimenta/MG, 09 de março de 2021.

  
**Geovânio Gualberto Macêdo**  
**Prefeito Municipal**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA

ESTADO DE MINAS GERAIS  
GABINETE DO PREFEITO



## PARECER JURÍDICO

### Processo Licitatório: Modalidade Dispensa

**Análise para realização de procedimento licitatório para locação de imóveis por dispensa de licitação, nos termos do inciso X do art. 24 da lei 8.666/93. Contratação direta. Possibilidade jurídica.**

Versam os autos sobre procedimento licitatório de Dispensa De Licitação para locação do imóvel residencial situado na Rua, Boa Vista, 103, bairro Santa Casa, na cidade de Passos-MG, para o funcionamento da Casa de Apoio ao Paciente com Câncer, por um período de doze meses, de propriedade do Sra. Ana Maria Pereira Garcia, e administrada pela empresa Carvalho & Carvalho Empreendimentos Imobiliários LTDA – ME, nos termos do no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº. 8.666/93.

Com vistas à instrução do processo administrativo, foram anexados aos autos os documentos necessários para elaboração do certame.

Preliminarmente, considera-se conveniente a consignação de que incumbe a esta Assessoria jurídica prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar em aspectos relativos à conveniência e oportunidade dos atos praticados, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

Presume-se, então, que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da locação, suas características, quantidades, requisitos, especificações, etc., bem como quanto à avaliação do preço e Laudos, tenham sido regularmente apuradas pela área técnica do órgão consulente e conferidas pela autoridade responsável pela contratação.

A locação de imóvel pelo Poder Público poderá ser realizada por dispensa de licitação ao amparo do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, desde: (i) que as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração Pública; (ii) que haja avaliação prévia; e (iii) que o preço seja compatível com o valor de mercado, *in Verbis*:

"Art. 24. É dispensável a Licitação:

Avenida: Juscelino Kubitschek, 396 – Centro – Pimenta/MG – CEP: 35585-000 – CNPJ: 16725962/0001-48  
Telefone: (37) 3324-1057 Fax: (37) 3324-1200 – site: [www.pimenta.mg.gov.br](http://www.pimenta.mg.gov.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA

ESTADO DE MINAS GERAIS  
GABINETE DO PREFEITO



(...)

X para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento 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". (Grifos nossos)

Sobre a supracitada hipótese de dispensa de licitação, **JOSÉ DOS SANTOS CARVALHO FILHO**<sup>1</sup> nos apresenta a seguinte lição:

"Quando a Administração Pública pretende adquirir ou alugar imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípua, pode dispensar a licitação e contratar diretamente com o vendedor ou locador (art. 24, X). **Não está totalmente livre, entretanto, esse tipo de ajuste. Exige o Estatuto que o imóvel a ser adquirido ou alugado seja realmente indispensável à Administração, em razão das necessidades de instalação e localização. A dispensa da licitação é razoável no caso: há situações em que, apesar de haver outras ofertas, apenas um imóvel atende realmente aos anseios administrativos. Assim, esse deve ser o imóvel adquirido ou alugado. Por outro lado, deve a Administração providenciar a avaliação prévia do imóvel, pois não será legítimo o ajuste se o preço da compra ou do aluguel for incompatível com as condições normais de mercado.**

A lei anterior não exigia a motivação da escolha nesse caso. O Estatuto vigente, no entanto, a impõe (art. 26), permitindo, em consequência, a verificação da legalidade do ajuste. A justificação expressa, desse modo, acarreta maior racionalidade no uso de imóveis e de recursos públicos, evitando, inclusive, que tais contratos sejam celebrados mesmo quando existem outros imóveis públicos disponíveis." (Grifos nossos)

Os ensinamentos acima expressam, em linhas gerais, a mesma corrente de pensamento adotada pelo professor **JORGE ULISSES JACOBY FERNANDES**<sup>2</sup>, o qual, inclusive, entende que, na verdade, a situação prevista no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, não configuraria caso de dispensa de licitação, mas, na prática, hipótese de inexigibilidade:

"**Trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade Jurídica de competição.** Nesse caso, se tão somente um imóvel é que atende às necessidades, não haverá licitação, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável." (Grifos nossos).

**MARÇAL JUSTEN FILHO**<sup>3</sup> entende que, devido à inviabilidade de competição, a hipótese seria de inexigibilidade de licitação. Não custa, aliás, em

<sup>1</sup>Manuais de direito administrativo, 21ª edição, Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2009, p. 249.

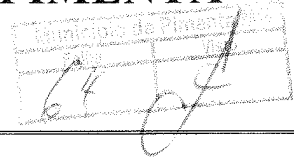
<sup>2</sup>Contratação direta sem licitação: modalidades, dispensa e inexigibilidade de licitação. 5ª edição, Brasília Jurídica. 2000. p. 388.

<sup>3</sup>Comentários à lei de licitações e contratos administrativos, 12ª edição, São Paulo: Dialética, 2008, p. 308



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA

ESTADO DE MINAS GERAIS  
GABINETE DO PREFEITO



complemento à doutrina acima transcrita, destacar, deste último professor, o seguinte alerta:

"A ausência de licitação 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.

(...)

Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo, **Deverá verificar se há compatibilidade do preço exigido com aquele de mercado. A Administração não poderá pagar preço ou aluguel superior ao praticado para imóveis similares.**

**A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado."**

O próprio Tribunal de Contas da União-TCU entende, como os doutrinadores supracitados, que a hipótese é de inexigibilidade de licitação, bem como ressaltou a possibilidade de se responsabilizar o Administrador caso não sejam observados os requisitos exigidos pela Lei nº 8.666/93. Desta forma, impende transcrever o seguinte trecho do voto do Ministro Relator **AUGUSTO SHERMAN CAVALCANTI**<sup>4</sup>:

"4. Nesse sentido, o jurista **Marçal Justen Filho**, afirma que "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. (...) Há hipóteses em que dois (ou mais) imóveis atendem aos reclamos da Administração. Ainda que os imóveis sejam infungíveis entre si, surgirão como intercambiáveis, tendo em vista a necessidade e o interesse da Administração Pública. Nesses supostos, a licitação se impõe. Estarão presentes os pressupostos da competição.

5. No entender do renitente Conselheiro do TCDF **Jorge Ulysses Jacob Fernandes** (in *Contratação Direta sem Licitação*, 5ª edição, Ed. Brasília Jurídica, p. 388), o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, trata, na verdade, de "hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica da competição (...) tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora seja doutrinariamente condenável."

6. In casu, apesar de o imóvel locado ser destinado às "finalidades precípuas da Administração", as demais exigências do inciso X do art. 24 da Lei de Licitações não foram atendidas. Quais sejam: a necessidade de instalação e localização condicionando a escolha e a avaliação prévia e compatibilidade de preços com os de mercado.

<sup>4</sup>TGQ Plenário – Acórdão nº 1512/2004 (DOD, 08110/2004).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA

ESTADO DE MINAS GERAIS  
GABINETE DO PREFEITO

6302

7. Quanto à primeira exigência, o responsável, em suas justificativas, consegue demonstrar a precariedade da então sede da autarquia e a premência de se promover a mudança de endereço da sede. No entanto, **não comprova a inexistência de outro imóvel na área que pudesse satisfazer aos interesses da autarquia**, pois as supostas consultas que teria feito à Secretaria de Patrimônio da União -SPU (segundo o responsável, o único imóvel disponível estaria onerado por encargos) e ao mercado, não foram devidamente atestadas nos autos.

8. No tocante à avaliação prévia, registra-se que a contratação, pelo Cade, de cinco empresas para avaliarem os preços de mercado teria sido posterior à locação firmada, e não prévia, conforme exige a lei.

(...)

9. Assim, em consonância com a Unidade Técnica, **entendo que deva ser aplicada multa individual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ao Sr. Gesner José de Oliveira Filho (ex-Presidente do Cade) e de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) à Sra. Evelina de Almeida Celso Neto (ex-coordenadora de despesas do Cade), concernentes à dispensa de licitação com inobservância dos requisitos impostos pelo inciso X do art. 24 da Lei N 8.666/93.** (Destacou-se).

As orientações fixadas pelo referido Relator foram acatadas pelo Plenário daquela Corte de Contas, que assim decidiu:

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Representação de responsabilidade de Gesner José de Oliveira Filho, Evelina de Almeida Celso Neto e Tylo Engenharia Ltda., Carlos Jacques Vieira Gomes e Adriano Candido Stringhini relativamente a irregularidades concernentes aos Contratos 17/99 e 22/99.

ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão Plenária, em:

9.1. conhecer da presente Representação para, no mérito, considerá-la parcialmente procedente;

(...).

9.4. rejeitar as justificativas apresentadas pelos Srs. Gesner José de Oliveira Filho e Evelyn de Almeida Celso Neto, quanto à dispensa de licitação realizada sem os requisitos necessários estabelecidos no inciso X, do art. 24 da Lei nº 8.666/93, quais sejam: ausência de demonstração de que o imóvel locado dispunha de condições relevantes como localização e edificação, que justificariam a sua escolha e ausência de procedimento de avaliação prévia;

9.5. Com fulcro no art. 58, inciso II, da Lei n 8.443/92, aplicar a multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ao Sr. Gesner José de Oliveira Filho e de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) a Sra. Iven de Almeida Gelos Neto, fixando-lhes o prazo de 15 dias, a contar da notificação, para comprovar perante este Tribunal o recolhimento da dívida aos cofres do Tesouro Nacional; (...).

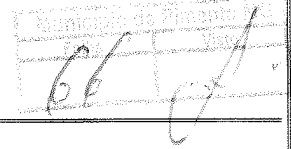
Assim, de acordo com o entendimento do TCU supramencionado, as necessidades de instalação e localização condicionam a escolha do imóvel, bem como é necessária avaliação prévia para apurar a compatibilidade do preço com o valor de mercado.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA

ESTADO DE MINAS GERAIS

## GABINETE DO PREFEITO



Cumpra, outrossim, observar as exigências legais para a contratação por dispensa de licitação ou por inexigibilidade. É fato que a contratação será direta.

O contrato de locação em que o Poder Público seja locatário, encontra-se previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/93, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida Lei e demais normas gerais, no que couber, (normas tipicamente de Direito Administrativo), bem como serão aplicadas as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei do Inquilinato nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Por conseguinte, nesse contrato, conterá: a) o conteúdo mínimo definido no art. 55 que trata das cláusulas obrigatórias para os contratos administrativos; b) as cláusulas exorbitantes do art. 58 que irão caracterizar os contratos administrativos por conferirem à Administração posição de supremacia em relação ao contratado; e, c) a formalização e a eficácia dos contratos administrativos, conforme dispõe o art. 61.

Quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração Pública figure como locatária (perquirindo se tal tipo de contrato é regido por normas de Direito Privado ou por normas de Direito Público), responde a indagação, o art. 62 § 3º, I, da Lei n 8666/93, que preceitua:

"Art. 62. (...)

§ 3º - Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;"

Desse modo, percebe-se que os contratos de locação, em que a Administração Pública figure como locatária, reger-se-ão pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se como um contrato da administração.

Tecidas estas considerações, cumpre ao parecerista observar se os elementos básicos da dispensa da licitação, ou inexigibilidade, foram cumpridos.

*In casu*, nos autos encontra-se presente a solicitação da Secretária de Saúde sobre a necessidade de prestar serviços públicos naquele local.

A Secretária declarou ainda que o imóvel atende perfeitamente ao fim que se acha destinado, capaz de atender às suas necessidades de instalação e localização. O motivo/justificação da escolha do imóvel, bem como a sua individualização, resta evidenciados nos autos, frisa-se ainda a sua localização estratégica, visto que, o mesmo encontra-se localizado na área hospitalar na cidade de Passos-MG, nas proximidades do Hospital do Câncer, de forma que ficará assim, acessível aos pacientes e seus acompanhantes.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO



Cumpra, igualmente, observar as exigências legais estatuídas pelo art. 26 da Lei 8.666/93 para a contratação por dispensa de licitação, *in verbis*:

*"Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos."*

Não pode ser esquecido, ainda, que os casos de dispensa de licitação, a partir do inciso III do art. 24 da Lei no 8.666/93 ou propriamente a inexigibilidade de licitação devem ser necessariamente justificados, devendo ser comunicados dentro de três dias à autoridade superior do órgão ou entidade interessada responsável para decidir sobre a contratação, para ratificação e publicação no Imprensa Oficial, no prazo de cinco dias como condição para eficácia do ato, em observância do art. 26 da Lei nº 8.666/93, o que deve ser observado.

Com relação à minuta do Contrato trazida à análise, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie, razão pela qual anuímos a sua aprovação.

Face ao exposto, e por tudo que dos autos consta, restrito aos aspectos jurídico-formais, opina-se pela possibilidade da contratação direta, por dispensa de licitação, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93.

É o parecer.  
À superior consideração

Pimenta/MG, 09 de março de 2021.

**Fábio Júnio Teixeira da Silva**  
Assessor Jurídico  
OAB/MG 131.943





MUNICÍPIO DE PIMENTA  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
CNPJ N.º: 16.725.962/0001-48

Email: licitapta2@gmail.com



---

## EXTRATO DO TERMO DE RATIFICAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

**EXTRATO DO TERMO DE RATIFICAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO.** Processo N° 016/2021. Dispensa de Licitação N° 004/2021. **Objeto:** Locação de 1 imóvel residencial situado na Rua Boa Vista, n° 103, bairro Santa Casa na cidade de Passos-MG, para o funcionamento da "Casa de Apoio ao Paciente com Câncer". **Contratada:** CARVALHO & CARVALHO EMPREENDIEMNTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME. **Valor Total:** R\$12.600,00 (doze mil e seiscentos reais). **Fundamento:** Artigo 24, X, da Lei 8.666/93. **RATIFICA** nos termos do artigo 26, da Lei n° 8.666/93 a Dispensa de Licitação n° 004/2021. Pimenta/MG, 12 de março de 2021 – Geovânio Gualberto Macêdo – Prefeito Municipal

Geovânio Gualberto Macêdo  
Prefeito Municipal

