

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 12/2021  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 12/2021**

**OBJETO: PARECER JURÍDICO – DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA  
COMPRA DE IMÓVEL URBANO.**

**PARECER JURÍDICO**

**ADMINISTRATIVO. COMPRA DE IMÓVEL,  
MEDIANTE DISPENSA DE LICITAÇÃO.  
POSSIBILIDADE. ANOTAÇÕES E  
ORIENTAÇÕES.**

**I – BREVE EXPOSIÇÃO DO OBJETO DA CONSULTA**

Versa o presente a manifestação jurídica sobre a legalidade de o Município de Atalanta realizar processo de Dispensa de Licitação, para a compra de imóvel urbano, que visa a instalação de uma praça pública, no centro do município.

Juntamente com a solicitação foram encaminhadas para análise desta assessoria cópia da justificativa e solicitação de dispensa de licitação, avaliações de mercado, parecer técnico, legislação autorizativa da compra (Lei n.º 1262/2021), ata da audiência pública e ata da comissão de licitação que confere a validade e veracidade dos documentos apresentados .

O parecer é realizado segundo as disposições previstas na legislação aplicável.

## II – DOS FATOS E FUNDAMENTOS JURÍDICOS

De análise dos documentos acostados ao presente processo administrativo, passar-se-á a tecer algumas considerações.

Há situações em que a Administração recebe da lei a autorização para deixar de licitar, se entender conveniente ao interesse do serviço. Previstas no Art. 24 da Lei nº. 8.666/1993, essas hipóteses de dispensabilidade constituem rol taxativo, ou seja, é permitido à Administração somente dispensar-se de realizar a competição se ocorrer uma das situações dispostas no artigo citado.

Na hipótese do inciso X, a lei faculta a Administração de dispensar:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçúpas 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]

Uma questão importante a ser destacada é que, diferentemente da inexigibilidade, na dispensa, a competição é possível, mas o legislador entendeu por bem torná-la não obrigatória em tais casos.

Desta feita, mesmo caracterizada uma das hipóteses do elenco do artigo 24, entendendo o gestor que a realização da licitação atende ao interesse público, poderá fazê-la, pois a hipótese de dispensa permite a faculdade de escolha sobre a realização ou não do procedimento seletivo. Por outro lado, será admissível a utilização da hipótese legal de dispensa, mesmo que a competição seja viável, pois a

PREFEITURA MUNICIPAL DE ATALANTA-SC  
SETOR JURÍDICO  
KAROLINE GERMANIK SAADE VOSS  
ADVOGADA  
OAB/SC 29887

permissão legal à contratação direta através de dispensa não tem como pressuposto a ausência de ambiente competitivo.

Por esta razão, considerando que o gestor municipal, utilizando-se do poder discricionário lhe é conferido, requer a realização da compra, por meio de processo de dispensa, em cotejo ao permissivo legal acima colacionado, é possível verificar a imposição de determinados requisitos que devem ser assinalados, visando conferir regularidade à contratação pretendida, quais sejam:

- a) instalações que comportem o aparato Administrativo;
- b) localização;
- c) compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de prévia avaliação;
- d) autorização legislativa.

Extrai-se da documentação apresentada, que a escolha do imóvel se deu em razão de estudo de viabilidade previamente realizado. Restou constatado que o imóvel pretense a compra é o que melhor dispõe de uma boa infraestrutura para edificação da praça pública, o qual atende as especificações do projeto a ser executado.

Consta ainda na justificativa técnica que o imóvel está situado em uma esquina, o que promove melhor visibilidade, acesso, ventilação e segurança, cuja localização é privilegiada, uma vez que é rodeado pelo comércio local. Em detrimento dos demais imóveis situados no centro do município, constatou-se que alguns não estão à venda ou, aqueles que estão, comparados ao imóvel de Ingo Schuller e esposa, não se tornam viáveis a construção de uma praça, quer seja em virtude de sua localização, metragem, preço de mercado ou, ainda, em razão do aumento dos custos com a edificação da praça.

Importante observar que a escolha do imóvel atende ao interesse público, como restou comprovado em audiência pública realizada para tal finalidade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ATALANTA-SC  
SETOR JURÍDICO  
KAROLINE GERMANIK SAADE VOSS  
ADVOGADA  
OAB/SC 29887

Ademais, no que se refere a escolha do imóvel, reitera-se, justifica o administrador que o mesmo é o que melhor atende às necessidades de instalação do projeto a ser executado, fundamentando seu pedido em estudo de viabilidade apresentado. Fundamenta que a escolha do o imóvel se deu em razão da localização do mesmo, já que extrema-se com as principais vias e zona da cidade.

Verifica-se, ainda, que o legislativo municipal preocupou-se em ouvir a população atalantense, em audiência pública, designada a averiguar o interesse da população na edificação de uma praça pública e sobre a localização da mesma. Por unanimidade, os presentes manifestaram-se favoravelmente à compra do imóvel de propriedade de Ingo Schuller e esposa, concluindo ser este o ponto que melhor atenderá os anseios da comunidade – quer seja por localização, embelezamento e melhor ponto turístico/atrativo do município. Ainda, verifica-se que houve manifestação formal de apoio dos associados à Câmara de Dirigentes Lojistas – CDL de Atalanta, para a compra do imóvel em comento, demonstrando, com isso, o interesse público da aquisição do imóvel.

Em relação à prévia avaliação, exigida pelo Art. 24, X da Lei 8.666/93, verifica-se que o valor estipulado para a compra do bem encontra-se condizente com o preço de mercado, uma vez que a administração providenciou 04 (quatro) avaliações, sendo: 03 (três) delas realizadas por *experts* no ramo imobiliário e 01 (uma) realizada por uma “Comissão Especial de Avaliação de Imóvel Urbano” nomeada pelo Prefeito Municipal, por meio do Decreto n.º 008/2021, tendo por finalidade a avaliação do imóvel em comento. Portanto, no que concerne ao valor do imóvel, de acordo com os pareceres/laudos apresentados, está condizente com o preço der mercado.

Por fim, verifica-se que houve o atendimento ao ao disposto no art. 115 da Lei Orgânica do Município de Atalanta, um a vez que há autorização legislativa para compra do imóvel (Lei n.º 1252/2021).

### **III - PARECER**

Por todo o exposto, **SEM ADENTRAR NOS ASPECTOS TÉCNICOS** e de análise do processo administrativo ora encaminhado e, examinando a matéria apenas quanto a sua constitucionalidade, legalidade e juridicidade, e de conformidade com os fatos e fundamentos jurídicos ora relacionados, tem-se que há a possibilidade de realização de dispensa de licitação, para compra do imóvel matriculado sob o n.º 3.752, para edificação de uma praça pública.

Orienta-se que sejam verificados os aspectos de planejamento e previsibilidade, vez que a contratação mediante dispensa deve ser feita apenas em situações excepcionais, conforme disposto no art. 37, inciso XXI da Constituição Federal, bem como, que seja verificada a existência de dotação orçamentária para realização da despesa à luz do disposto nas Leis Orçamentárias e na Lei de Responsabilidade Fiscal, além das demais formalidades legais para a formalização desse procedimento, em especial, as estabelecidas no art. 26 da Lei nº 8.666/1993.

Assim, alerta-se para a necessidade de comunicação ao ordenador de despesas responsável no prazo legal (caput, Art. 26) e posterior ratificação e publicação como de estilo.

Assim, em face das razões apresentadas, em especial por constar no presente processo avaliação prévia e pesquisa de mercado, parecer técnico favorável, demonstração de interesse público e autorização legislativa, esta Assessoria Jurídica, **opina pela possibilidade de ser adotada a modalidade de dispensa de licitação**, para compra de imóvel urbano, com fundamento no art. 24, X, da Lei 8.666/93.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ATALANTA-SC  
SETOR JURÍDICO  
KAROLINE GERMANIK SAADE VOSS  
ADVOGADA  
OAB/SC 29887

Ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, e com o inarredável respeito ao entendimento diverso, este é o entendimento.

Atalanta – SC, 11 de maio de 2021.

  
**KAROLINE GERMANIK SAADE VOSS**  
Advogada  
OAB/SC 29.887