

PARECER JURÍDICO

Encaminhamento: Setor de Licitações -

Interessada: Secretaria Municipal de Assistência Social

EMENTA: DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE.

RELATÓRIO

Os presentes autos foram submetidos à Procuradoria Jurídica para emissão de parecer acerca da possibilidade de contratação direta, mediante processo de dispensa, para a locação de uma residência, edificação em alvenaria com laje, rebaixo de gesso, cobertura em telha de concreto, terreno todo murado e cercado, a qual será utilizada para acomodar a Secretaria Municipal de Assistência Social.

É o breve relatório.


PARECER

A Lei 8.666/93 estabelece como regra geral para contratações a adoção do processo licitatório. Sendo a dispensa uma das hipóteses excepcional prevista pelo legislador ordinário de disposição de verba pública com ausência de licitação, desde que haja em conformidade com o objetivo constitucional e os princípios da igualdade e da proposta mais vantajosa para o interesse público.

Conforme estabelece o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93:

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**”;

Ou seja, a contratação direta com base no artigo supratranscrito depende da evidência de três requisitos:

- a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; e
- c) compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado, **segundo avaliação prévia**.

Para dar atendimento às exigências acima a Secretaria Municipal de Assistência Social, por meio da Secretária Luciana Balbinot Contini, constou no Termo de Referência que:

O imóvel pretendido está localizado nas imediações da prefeitura, dispõe de acessibilidade como: rampas, rotas acessíveis e banheiros adaptados fator que contribui para o atendimento de qualidade a população que busca nossos serviços, por esta razão a escolha deste imóvel foi por ser o único que apresenta características que atendem a demanda da Secretaria de Assistência Social.

Importante frisar, que foram levadas em consideração a localização, o acesso ao público, a apresentação do espaço físico necessário com adaptação necessário para PCD, bom estado de conservação, amplo estacionamento e com o valor do aluguel razoável praticado com os preços do mercado imobiliário.

Pesquisamos outros imóveis, porém possuem pouco espaço físico ou necessitam de divisórias com isso o custo seria muito acima do previsto.

Verifica-se nos autos, que houve uma pesquisa de preços de imóveis que atenderiam a finalidade da locação, tendo sido escolhido o imóvel que melhor dispõe de uma boa infraestrutura para abrigar a nova sede da secretaria.

Ademais, restaram cumpridas as exigências do art. 26, parágrafo único, II e III da Lei nº 8.666/93, quais sejam: 1) A razão da escolha do fornecedor ou executante; 2) A justificativa do preço.

Quanto à razão de escolha do fornecedor e à justificativa de preço foi demonstrado que a sala atende todas as necessidades de acessibilidade, além de que o valor


apresentado na proposta está de acordo com os praticados pelo mercado, conforme avaliação mercadológica realizada por corretor de imóveis.

Ante o exposto, o procedimento em andamento está de acordo com as orientações normativas e princípios da legalidade, razoabilidade, isonomia que norteiam a Administração Pública, podendo prosseguir em seus ulteriores termos.

No ensejo, esta Procuradoria sugere que no caso da contratação ser efetivada, que: i) seja providenciada pelo setor competente a elaboração do Termo de Dispensa de Licitação 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; ii) o prazo de vigência do contrato tenha início após a rescisão do contrato nº 43/2020 – Processo Dispensa de Licitação nº 20/2020, podendo ser aceito justificativa da secretaria na hipótese da necessidade de ocupação de ambos os imóveis concomitantemente;

É o Parecer.

Xanxerê/SC, 10 de setembro de 2021.



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