

PARECER JURÍDICO

Encaminhamento: Setor de Licitações.

Interessada: Secretaria 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, para a locação de uma sala comercial, nº 204, com área de 49,38m², no 2º andar do Edifício "Condomínio Classic Center", localizado na Rua Fidêncio de Souza Mello, nº 169, Centro, Xanxerê/SC, para o locador CLASSIC CENTER ADM. E INCORPORAÇÃO DE MÓVEIS S/S LTDA., no valor mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), além de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) mensais de condomínio, o que gerará um custo mensal total de R\$ 1.450,00 (mil quatrocentos e cinquenta reais). A finalidade da locação é a instalação do posto de coleta do IBGE, para o Censo demográfico do ano de 2022.

É o breve 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

Setor de Licitações
Recebido em: 18/11/21

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. Assim sendo:

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).

Veja-se que, conforme destacado, a contratação direta com base no artigo supratranscrito depende da evidência de 3 (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 manifestadas, a Secretaria Municipal de Administração e Finanças, por intermédio de sua Secretária - à pessoa de Andreza Gallas -, assim fez constar como justificativa de necessidade no Termo de Referência:

Considerando que a realização do Censo Demográfico pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística previsto para o ano de 2020 é de grande interesse do Município, **visto que a contagem populacional interfere diretamente nas transferências constitucionais e nas transferências fundo a fundo, as quais tem por base o número de habitantes do município.**

Considerando a necessidade de disponibilização de um imóvel para o IBGE, com área de aproximadamente 30/0m², centralizado, sendo que o imóvel localizado na Rua Fidêncio de Souza Mello, nº 169, Centro, no edifício Classic Center, é o que atende as necessidades para acomodações do IBGE, assim como, o preço da locação é compatível com o preço praticado no mercado, conforme avaliações em anexo.

A locação deverá ser efetuada através de dispensa de licitação, nos termos do art. 24, inciso X da Lei Federal 8.666/93. (Grifei)

Verifica-se nos Autos, ademais, que houvera uma pesquisa de preços de imóveis que atenderiam a finalidade da locação, tendo sido escolhido o imóvel que dispõe da melhor infraestrutura e condições de localização para o atendimento das necessidades do IBGE. De acordo com o Termo de Referência, *“a sala comercial foi submetida a **avaliação prévia** de corretores de imóveis, sendo o valor médio de aluguel de R\$ 1.216,67, sendo que o valor solicitado pelo proprietário, **encontra-se adequado aos valores médios praticados para a locação de imóveis deste padrão**”*. Chegou-se ao citado valor médio, vez que a corretora Darci A. Balbinot apresentou o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), a Xanxacasa o valor de R\$ 1.150,00 (mil cento e cinquenta reais), e, por fim, a Adisul, no importe de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais).

Consta ainda no Termo de Referência, pareceres técnicos de avaliação mercadológica para locação (exarado por profissionais *experts*), além de anexos dispendo da Matrícula do mencionado imóvel e registros/relatórios fotográficos realizados *in loco*.

Assim, restaram cumpridas as exigências contidas no art. 26, parágrafo único, II e III da Lei nº 8.666/93, quais sejam: 1) A razão da escolha do fornecedor ou executante; e 2) A justificativa do preço, eis que ficou bem demonstrado que a sala comercial a ser locada atende todas as necessidades exigíveis, além de que o valor apresentado na proposta está de acordo com os praticados pelo mercado (R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), além de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) mensais de condomínio, o que gerará um custo mensal total de R\$ 1.450,00 (mil quatrocentos e cinquenta reais), conforme avaliação mercadológica realizada por corretor de imóveis.

Pelo exposto, 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. No ensejo, esta Procuradoria sugere que no caso da contratação ser efetivada, que seja providenciado 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.

É o Parecer.

Xanxerê/SC, 18 de setembro de 2021.

Pedro Piccini

PEDRO HENRIQUE PICCINI

Consultor Jurídico do Município de Xanxerê

OAB/SC 61.229

php.