

PARECER JURÍDICO

Encaminhamento: Setor de Licitações.

Interessada: Secretaria Municipal de Assistência Social.

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, com área aproximada de 150,00m², localizada na rua: Almirante Tamandaré, 234 – Centro, constituída de 1 (uma) sala, 2 (dois) banheiros com acessibilidade, acessibilidade através de uma elevação em relação a rua, janelas e portas de metal com vidros, piso cerâmico”*, qual será utilizada pelo Conselho Tutelar. O valor mensal do aluguel será de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

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 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 do 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 Assistência Social, por intermédio de sua Secretária - à pessoa de Luciana Balbinot Contini -, assim fez constar como justificativa de necessidade no Termo de Referência:

Justificativa: A locação do imóvel em questão tem como objetivo abrigar as instalações do Conselho Tutelar.

*O Conselho Tutelar é um órgão essencial ao sistema de garantia de direitos, responsável por zelar pelo cumprimento dos direitos das crianças e adolescentes. **O imóvel oferece espaço físico e instalações que permite o adequado desempenho das atribuições e competências dos conselheiros e o acolhimento digno ao público.***

Como o imóvel é centralizado facilita o deslocamento do usuário oriundo dos diversos bairros do município, com fácil acessibilidade e uma rede de serviços nos seus arredores. (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 Conselho Tutelar.

Anexo ao Termo de Referência, há 3 (três) pareceres técnicos de avaliação mercadológica, estipulando valores ao objeto (leia-se, imóvel) avaliado. A Paulino Construtora, Projetos e Imobiliária apresentou um valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais); o Corretor Rafael Siviero

CRECI/SC 44471F, um valor de R\$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos reais); e a Habitaxan Imobiliária, o importe de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais). O valor solicitado pelo proprietário, qual seja, o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), encontra-se adequado aos valores médios praticados.

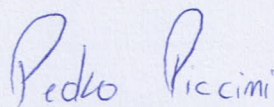
Consta ainda no Termo de Referência, anexos dispendo da Matrícula do mencionado imóvel, registros/relatórios fotográficos realizados *in loco*, e manifestação dos Conselheiros Tutelares informando às razões pela necessária mudança de local.

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, conforme avaliação mercadológica realizada pelos corretores de imóveis mencionados.

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, 07 de abril de 2022.



PEDRO HENRIQUE PICCINI

Consultor Jurídico do Município de Xanxerê

OAB/SC 61.229