

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, de uma *"locação de um imóvel térrea, com área aproximada de 239,40m², localizada na Rua: Padre Anchieta nº 323 – Centro, constituída de 1 (uma) edificação principal em alvenaria com laje e telhas cerâmicas e uma edícula (depósito) em alvenaria com laje, 02 (duas) vagas de garagem cobertas, passeio público com lajotas de concreto e muros em alvenaria e pedra com cerca metálica"*, qual será utilizado para abrigar as instalações do Acolhimento Institucional Casulo. O valor mensal do aluguel será de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

É o lacônico 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 sentido. 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 Acolhimento Institucional Casulo, que visa garantir a primazia de direitos, a efetivação das medidas de proteção, bem como orientações e parâmetros para o funcionamento dos serviços de acolhimento, oferecendo a crianças e adolescentes vítimas de negligência, abandono, violência física, psicológica e sexual, proteção e condições dignas de sobrevivência, proporcionando ambiente familiar, favorável ao seu desenvolvimento e integração social. Este imóvel depois de muitas tentativas é o que atende no momento as necessidades para instalarmos o Acolhimento, a Assistência Social dentre as suas diversas atribuições precisa garantir um local adequado e organizada para atender com qualidade nossos usuários. (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 crianças e adolescentes em vulnerabilidade.

Anexo ao Termo de Referência, há 3 (três) pareceres técnicos de avaliação mercadológica, estipulando valores ao imóvel. A Imobiliária Xancasa LTDA., apresentou um valor de R\$ 3.120,00 (Três mil, cento e vinte reais); a Imobiliária REMAX OESTE II, um valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais); e o Sr. Darci Antônio Balbinot, Corretor de Imóveis CRECI 16672/SC, o valor de R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais). O valor do aluguel mensal do imóvel, portanto, encontra-se adequado aos valores médios verificados.

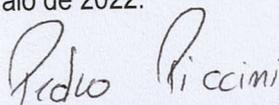
Consta ainda no Termo de Referência, anexos dispendo da Matrícula do mencionado imóvel, Alvará de Habite-se, negativas em nome do proprietário do imóvel, negativas e contrato social em nome da empresa Leandro Lorenzon Negócios Imobiliários EIRELI, Laudo de Vistoria – Locação, e registros/relatórios fotográficos 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 residência 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 pelas imobiliárias e corretor de imóveis supracitados.

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 de a 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, 11 de maio de 2022.



PEDRO HENRIQUE PICCINI
Consultor Jurídico do Município de Xanxerê
OAB/SC 61.229