

PARECER JURÍDICO

Encaminhamento: Setor de Licitações e Contratos do Município de Xanxerê/SC

Interessada: TELEVISÃO XANXERÊ LTDA.

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, pois há interesse na *"Locação de sala comercial, localizada na Rua Dinarte Martins de Lara, nº 214, Bairro Nª Sª de Fátima, Xanxerê, edificação em alvenaria, com aproximadamente 980 m² de área construída e terreno com área total de 1.680 m² (...)*. O valor mensal do aluguel, conforme Termo de Referência será de **R\$ 6.000,00 (seis 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 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 Educação, por intermédio de sua Secretária - à pessoa de Vera Lúcia Correa -, assim fez constar como justificativa da necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas, senão:

Justificativa: A locação do referido espaço terá como finalidade a instalação de uma CEMEI no local para atender crianças de 4 meses a 4 anos, com turmas de Berçário 1, Berçário 2, maternal 1 e maternal 2, sendo que serão 8 turmas. O espaço irá atender aproximadamente 170 crianças em turnos parcial e integral. (Grifei)

Anexo ao Termo de Referência, há 3 (três) pareceres técnicos de avaliação mercadológica estipulando valores ao imóvel. A **IMOBILIÁRIA XANCASA LTDA** (CNPJ: 08.697.078/0001-19) apresentou o valor de **R\$ 7.350,00** (sete mil, trezentos e cinquenta reais); a **JC AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA** (CNPJ:41.820.661/0001-40) definiu o valor de **R\$ 6.500,00** (seis mil e quinhentos reais), e a **G.C BERNARDI DA SILVA** (CNPJ: 41.083.335/0001-06) definiu o valor mensal de **R\$ 11.500,00** (onze mil e quinhentos reais) à título de aluguel. O valor do aluguel mensal do imóvel, portanto, encontra-se adequado aos valores médios verificados.

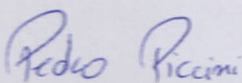
Consta ainda no Termo de Referência, os seguintes anexos: **(i)** Certidões Negativas em nome da pessoa jurídica; **(ii)** Cartão CNPJ; **(iii)** Alvará de localização e funcionamento; **(iv)** Cópia do Contrato Social da empresa; **(v)** Documentos pessoais do locador; **(vi)** Matrícula do imóvel; **(vii)** Parecer técnico das imobiliárias com seus respectivos anexos e; **(viii)** Memorando de designação de fiscal de contrato.

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 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.

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, 20 de dezembro de 2023.


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