

## PARECER JURÍDICO

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

**Interessada:** Secretaria Municipal de Assistência Social

**EMENTA:** INEXIGIBILIDADE 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 inexigibilidade, pois há interesse da agente de contratação da Secretaria de Assistência Social do Município na "Locação de sala comercial matrícula nº 10.817, situado na Rua Marechal Deodoro, nº 002, Bairro João Batista Tonial, na Cidade de Xanxerê- Santa Catarina, contendo 252,3 m<sup>3</sup> de área de construção, em alvenaria, no qual possui, 8 (oito) salas, 4 (quatro) banheiros de uso comum sendo 2 (dois) deles adaptado para portadores com necessidades especiais e com mobilidade reduzida, cozinha, fachada em alvenaria, porta de acesso e janelas de vidro e estrutura em alumínio, porcelanato em toda área construída, teto em laje, portas internas em MDF laqueadas na cor branca e vaga de garagem para portadores com necessidades especiais". O valor da inexigibilidade dá-se no importe de **R\$ 3.900,00** (três mil e novecentos reais) por mês, à título de aluguel.

Compulsando os Autos, verifico a juntada dos seguintes documentos, suscintamente elencados abaixo.

- I. Documento de Formalização de Demanda (DFD);
- II. Termo de Referência (TR) com os seguintes tópicos: (i) Unidade Requisitante; (ii) Ordenador da despesa; (iii) Objeto; (iv) Justificativa; (v) Especificações Técnicas; (vi) Prazo, Local e Condições de Entrega e Execução; (vii) Responsável pelo Recebimento- Gestor e Fiscal do Contrato; (viii) Dotação Orçamentária; (vii) Obrigações da Contratante; (viii) Obrigações da Contratada; (ix) Qualificação

Técnica; (x) Valores Referenciais de Mercado; (xi) Estimativa de Custo; (xii) Prazo de vigência do Contrato; (xiii) Requisitos de Habilitação; (xiv) Descrição da Solução como um todo; (xv) Forma e Critério de Seleção do Fornecedor; Memorando-Designação do Fiscal do Contrato;

III. Estudo Técnico Preliminar (ETP) com os seguintes tópicos: (i) Informações básicas; (ii) Descrição da necessidade; (iii) Área Requisitante; (iv) Descrição dos Requisitos da Contratação; (v) Levantamento de Mercado; (vi) Descrição da solução como um todo; (vii) Estimativa das quantidades a serem contratadas; (viii) Estimativa do Valor da contratação; (ix) Justificativa para o parcelamento ou não da solução; (x) Contratações correlatas; (xi) Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento; (xii) Resultados Pretendidos; (xiii) Providências a serem adotadas; (xiv) Possíveis impactos ambientais; (xv) Declaração de viabilidade; (xvi) Responsáveis;

IV. Tabela de Avaliações Mobiliárias, Planilha de Descrição do Objeto; Faturas de água e luz do imóvel; Carta de Habite-se; Certidão de cadastro de imóvel urbano; Certidões negativa de débitos; documentos pessoais do proprietário do imóvel; Matrícula do Imóvel; Fotos do Imóvel; Pesquisa de preços realizada; Avaliações Imobiliárias (Laudos de Avaliação).

É o lacônico relatório.

#### **PARECER**

A Lei nº 14.133/21 estabelece como regra geral para contratações a adoção do processo licitatório. O instituto da inexigibilidade, 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 14.133/21, a licitação é inexigível quando houver inviabilidade de competição, enumerando algumas expressas situações, como é o caso do inciso V de seu art. 74. Assim sendo, veja-se:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

**V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.** (Grifei)

Do mesmo artigo, extrai-se a redação do parágrafo quinto, que define quais os requisitos para perfectibilizar a contratação com fundamento no inciso V. Veja-se:

*5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos: I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. (Grifei)*

São os requisitos exigidos pelo citado parágrafo, em ordem: (i) avaliação prévia do bem; (ii) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e (iii) justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado, evidenciando suas vantagens.

Para dar atendimento às exigências (ii) e (iii), a agente de contratação da Secretaria de Assistência Social, assim fez constar como justificativa de necessidade de locação do imóvel<sup>1</sup>:

*Justificativa: (...) para que a instituição do Conselho Tutelar possa cumprir a sua função, torna-se necessária à municipalidade dentre outras provisões, dotar este órgão de sede própria, para seu amplo funcionamento, como preceitua a Lei Municipal nº 4.439/2023, em seu artigo 5º, a fim de que esse órgão possa exercer as funções de planejamento, supervisão e coordenação e controle das atividades inerentes a sua competência. Isto posto, considerando que, a sede onde encontra-se lotado o Conselho Tutelar do município é um imóvel locado, que o locatário do imóvel solicitou a desocupação do mesmo, e verificando ainda que de momento não resta disponível nenhum imóvel de domínio da administração municipal para que seja destinado a alocação do referido órgão, torna-se necessário a locação de um imóvel para realocação do Conselho Tutelar, para que seja dado a continuidade ao serviço exercido por essa instituição, garantindo assim os direitos legais que constituem domínio de sua competência (Grifei)*

Ainda, conforme Estudo Técnico Preliminar, mais precisamente seu item de nº 5, resta bem demonstrado a vantajosidade na locação do imóvel escolhido pela agente de contratação,

<sup>1</sup> Conforme lê-se no Termo de Referência.

bem como suas condições peculiares que o destacavam em relação aos demais locais em disponibilidade. Veja-se, trecho:

*(...) como última alternativa, vislumbrou-se a locação de novo imóvel que tenha capacidade estrutural de alojar a sede do Conselho Tutelar do Município, foram feitas visitas e avaliações em vários locais que poderiam comportar o serviço, contudo, foi verificado falta de disponibilidade de alocações tanto por não possuir espaço físico suficiente, ser de difícil acesso, ou não atender requisitos exigíveis como falta de banheiros com acessibilidade, falta de vaga PNE e sem local ou pretensão de disponibilidade para adaptação. Dentre as avaliações realizadas, foi avaliado um imóvel na área central do município, o qual encontra-se já precedidos das adequações necessárias, estando disponível para contratação. (Grifei)*

O item "6" do Estudo, corrobora com a justificativa ora apresentada.

Para dar atendimento às exigências do item (i), tem-se anexo ao TR e ETP, 3 (três) pareceres técnicos de avaliação mercadológica estipulando valores ao imóvel. A GVC ENGENHARIA PROJETO E AVALIAÇÃO definiu o valor do imóvel como sendo de **R\$ 5.350,00** (cinco mil trezentos e cinquenta reais); a TALEN ENGENHARIA definiu o valor de **R\$ 5.350,00** (cinco mil trezentos e cinquenta reais); e a IMOBILIÁRIA XANCASA LTDA, definiu o valor mensal de **R\$ 4.250,00** (quatro mil duzentos e cinquenta reais) à título de aluguel. O valor do aluguel mensal solicitado pelo proprietário do imóvel (no importe de **R\$ 3.900,00**), portanto, encontra-se **adequado aos valores médios verificados, bem demonstrando a vantajosidade na locação.**

Consta ainda no Termo de Referência, os seguintes anexos: (i) Matrícula do imóvel; (ii) Procuração Pública; (iii) certidões negativas em nome da proprietária do imóvel; (iv) Conta de luz; (v) Atestado e Carta de Habite-se; (vi) Dispensa de Alvará Sanitário; (vii) Plantas do imóvel; (viii) Parecer técnico das imobiliárias com seus respectivos anexos e; (ix) Memorando de designação de fiscal de contrato.

Assim, em restando cumpridas as exigências contidas no art. 74, parágrafo quinto da Lei Federal nº 14.133/21, e restando 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, o **OPINATIVO FAVORÁVEL** à realização da presente dispensa pretendida pela Administração Pública.

É o Parecer.

Xanxerê/SC, 06 de junho de 2024.

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

P.M.X.
FIs <u>154</u>
Ass. <u>PO</u>