**PARECER TÉCNICO JURÍDICO Nº: /2021- PROJUR.**

**Assunto:** Locação de Imóvel destinado a instalação do departamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS.

**Referência:** Processo de Dispensa de Licitação nº 7/2021-022 - FMS.

**Interessado:** Fundo Municipal de Saúde.

**Base Legal**: Dispositivos da Lei Federal n°.: 8.666/93, art. 24, inciso X.

**Ementa:** Parecer – Locação de Imóvel destinado a instalação do departamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS. Art. 24, X, Lei 8666/93 - Procedimento Adequado – Preenchimento dos Requisitos – Possibilidade.

**I – RELATÓRIO.**

Instaurou processo administrativo visando à locação de imóvel destinado a instalação do departamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS.

Compõem os autos do processo administrativo: a) pedido de realização de despesa e contratação; b) laudo de vistoria do imóvel; c) documentos pessoais do locador; d) documentos do imóvel.

Sendo o que cumpria relatar, passo, a elaborar o parecer.

No que importa, é o relatório.

**II – FUNDAMENTAÇÃO**.

Sabe-se que o Parecer Jurídico em Processos Licitatórios cumpre a função de análise à legalidade do procedimento, bem como, os pressupostos formais da contratação, ou seja, avaliar a compatibilidade dos atos administrativos produzidos no processo de contratação pública com o sistema jurídico vigente.

Desta forma, a conveniência da realização de determinada contratação fica a cargo do Gestor Público, ordenador das despesas.

Primeiramente, é importante registrar que a Constituição Federal de 1988 instituiu a obrigatoriedade de realização de prévio procedimento licitatório para as contratações da Administração Pública, de modo a assegurar condições de igualdade a todos os concorrentes. É o que consta em seu art. 37, XXI:

> **Art. 37, XXI, CF/88. Ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.**

Entretanto, como a própria Carta Magna explicita, a regra do procedimento licitatório comporta exceções, elencadas na legislação, que permitem que a Administração Pública celebre contratações diretas. Dentre essas exceções encontram-se as listadas no art. 24 da Lei 8666 que estabelece as hipóteses de dispensa de licitação.

Ocorre a dispensa quando, embora haja condição de competitividade a lei faculta a sua não realização por conveniência administrativa e satisfação do interesse público. Todos os casos de Dispensa estão taxativamente listados no art. 24 e seus incisos da Lei 8666/93, não admitindo situações não elencadas no referido diploma legal.

Analisando o processo, constato que os documentos adunados demonstram que a localização, dimensão e condições do imóvel representam particularidades próprias que o tornam adequado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração.

O caso em analise, portanto, se enquadra perfeitamente na hipótese de dispensa de licitação prevista no art. 24, X, da Lei 8.666/93:

> **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 e localização condicionem a sua escolha, desde que o**

> **preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.**

Com efeito, para viabilizar o processo de contratação, com base no quanto disposto no art. 24, X, da Lei 8666/93, deve ficar comprovado também que as características do imóvel (localização, destinação, dimensão e edificação), são causas determinantes para a contratação, de forma a condicionar a sua escolha. Isto é, se outro imóvel não atenderia as necessidades do Administrador, deixando assim a Administração sem escolha.

Nesse sentido, colaciono o seguinte julgado:

> **"Em ação popular, que o contrato de locação celebrado por prefeitura municipal de Santos revelava valor adequado e justificado nos autos, não se caracterizando superfaturamento. Entendeu correta a dispensa de licitação quando a locação de imóvel se destine às finalidades essenciais da Administração, condicionadas às necessidades de instalação e locação".** (TJ/SP.' Embargos Infringentes n° 17.854. 7 Câmara de Direito Público).

Além de estarem presentes todos esses requisitos, deve-se ainda verificar se o preço do imóvel é compatível com os valores praticados no mercado local. A legislação impõe, portanto, a realização de uma pesquisa de mercado nos imóveis que apresentem as mesmas caractarísticas para comprovar que o preço da locação está compatível com os parâmetros de mercado.

Sobre esse tema, leciona Marçal Justen Filho:

> **"A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado."** (JÜSTEN'FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p. 250.)

Analisando o caso concreto, observo que a instrução do processo logrou comprovar o cumprimento de todos, os requisitos exigidos pela legislação, em especial pela demonstração, através de laudo de vistoria técnica, de que o imóvel detém plenas condições de abrigar temporariamente, conforme justificado, **Para Atender as Necessidades de instalação do departamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS**, dadas as suas dimensões e demais características da edificação.

**III – CONCLUSÃO.**

Por todo exposto esta assessoria jurídica opina pela possibilidade da contratação direta, e manifesta – se pelo regular prosseguimento do feito.

Observa-seque o valor a ser praticado na contratação não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, com fundamento no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

É o parecer, salvo entendimento contrário superior!

Jacundá-PA, 01 de julho de 2021.

JOSE ALEXANDRE DOMINGUES GUIMARAES:01084614162

Assinado de forma digital por JOSE ALEXANDRE DOMINGUES GUIMARAES:01084614162
Dados: 2021.07.01 16:25:15 -03'00'

**José Alexandre Domigues Guimarães**
**OAB/PA 15.148-B**