



PARECER JURÍDICO

PROCESSO Nº: 007/2017-17062017

INTERESSADO: DIRETORIA DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Assunto: DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSOCIAL-CAPS PARA A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ.

Base Legal: Lei Federal nº 8.666/93.

CONSULTA

A consulta versa sobre a regularidade do processo de dispensa de licitação por força do artigo 24, inciso X, e do parágrafo único do artigo 26 da Lei 8.666/93 instaurado com vistas a atender a necessidade de locação de imóvel para funcionamento do Centro de Atenção Psicosocial para a Secretaria Municipal de Saúde de São Miguel do Guamá.

Após medidas internas por força do VI, art.38, Lei nº 8.666/93, encaminhou-se os autos para esta Procuradoria manifestar-se.

Feito o sintético relatório, passo a fundamentar.

DA FUNDAMENTAÇÃO

Neste intento, com o intuito de edificar um entendimento racional sobre o tema, consignamos à presente peça o dispositivo legal supramencionado, que dispõe:

Art. 24. É dispensável a licitação:

omissis (...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidade 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;

Em cotejo ao permissivo legal colacionado, é possível verificar a imposição de determinados requisitos que devem ser assinalados visando conferir regularidade à contratação pretendida, quais sejam: a) instalações que comportem o aparato Administrativo; b) localização; c) compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de avaliação prévia.

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seu objetivo, observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um

22



imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado. Neste toar, com o intuito de corroborar tal entendimento, consignamos à presente peça posicionamento do ilustre doutrinador Jessé Torres, que explicita:

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstancias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir” (Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5a Edição, pag. 277)

Feitos tais apontamentos iniciais, passemos à análise do pleito formulado.

Registramos que a Secretaria Ordenadora, visando preencher os requisitos mencionados in supra, procedeu a juntada de justificativa aos autos do procedimento licitatório em questão, argüindo:

Considerando a necessidade da Administração Municipal, visando potencializar o serviço público, objetivando comportar adequadamente seu aparato Administrativo, conferindo melhor instalação para funcionamento do Centro de Atenção Psicosocial para a Secretaria Municipal de Saúde de São Miguel do Guamá, se efetivou pesquisa de mercado encontrando o imóvel ambicionado através do presente feito.

Nesta trilha, asseveramos que o imóvel ambicionado, efetivamente figurou como único adequado, dentre os visitados, às necessidades da Administração Municipal, sendo possível consignar os fatores preponderantes para sua escolha: I) espaço físico satisfatório; II) Localização estratégica; III) condições estruturais mínimas.

Em relação ao item I, esclarecemos que o espaço físico mencionado, considerado satisfatório, compreende as dimensões necessárias para o devido funcionamento do serviço oferecido pela Secretaria Municipal de Saúde, evitando assim, a locação de diversos imóveis.

Quanto ao item II acima exposto, registramos que a localização geográfica do imóvel constituiu fator condicionante para tal contratação, uma vez que o imóvel ambicionado situa-se em região



central da cidade, próximo aparatos integrantes da Municipalidade, propiciando a acessibilidade privilegiada.

Quanto ao fator III, esclarecemos que o imóvel pretendido detém condições estruturais de recepcionar o aparato administrativo, apresentando sistema elétrico e hidráulica em bom estado de conservação.

Desta feita, ratificamos que as condições do imóvel atendem ao prescrito no artigo 12 da Lei nº 8.666/93.

Assim, considerando que a Unidade Gestora procedeu pesquisa de mercado, almejando atender às suas necessidades, considerando as condições acima justificadas entendemos que o pleito em questão reúne condições de procedibilidade.

Passamos assim a analisar o quantum aferido para a pretendida contratação.

Nesse sentido, registramos a constância de Laudos de Avaliação Imobiliária emitido por profissional competente, demonstrando a harmonia do valor exigido em face daqueles habitualmente praticados no mercado imobiliário.

Acerca do preço do imóvel, asseveramos que fora proferida avaliação, constante dos autos, o qual aponta como valor final a importância de R\$ 1.056,40 (hum mil e cinquenta e seis reais e quarenta centavos) mensais.

Assim, satisfazendo devidamente as exigências supras, não vislumbramos nenhum obstáculo à contratação do imóvel acima referido por meio do procedimento de Dispensa de Licitação, considerando que os demais requisitos legais foram satisfeitos para o presente procedimento.

Verifica-se, portanto, a possibilidade da contratação ora pretendida, com fulcro no inciso X, do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, sendo imperativo à Administração praticar os atos necessários ao objetivo pretendido, em conformidade com os princípios insertos no "caput" do art. 37, da Constituição Federal de 1988, bem como na legislação pertinente à matéria.

Da minuta contratual

Inobstante o presente processo não tenha sido instruído com minuta contratual para fins de exame, recomendo que a Administração observe as cláusulas obrigatórias previstas no artigo 55 da Lei de Licitações

DA CONCLUSÃO

Ante todo o exposto, concluo:

22



1. Está demonstrada de forma efetiva a legalidade da dispensa de licitação no caso em tela, por estar inserido na exceção do art. 24, inciso X da Lei nº 8.666-93.
 2. Quando da elaboração dos contratos, deve a Administração observar as cláusulas obrigatórias previstas no artigo 55 da Lei de Licitações.
- Pelo exposto esta Procuradoria manifesta-se pela **LEGALIDADE** de contratação direta na presente análise, por **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fundamento no X, art. 24, Lei nº 8.666-93.

São Miguel do Guamá, 16 de junho de 2017.


VANESSA AMÂNCIO DE LIMA
Procuradora Geral do Município
Decreto nº 010/2017