00077

Processo Licitatório n° 006/2017
Dispensa de Licitação para Locação de Imóvel n° 004/2017

Exmo. Sr. Dr. **Silas David Parisotto**
Procurador Geral do Município

Requeiro seja emitido parecer jurídico referente a fase interna de Processo de Licitação n° 006/2017, modalidade Dispensa de Licitação para Locação de Imóvel n° 004/2017, que tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADA NA RUA AQUILES BIASOTTO, BAIRRO GUARANI NO MUNICÍPIO DE XAXIM, ANTIGO CAMPUS DA UNOCHAPECÓ**, incluso minuta da Contrato ser firmado entre o contratado e o Município de Xaxim.

Xaxim/SC, 20 de Janeiro de 2017

Juvenal Martinazzo
Presidente da Comissão de Licitação

00078

PARECER JURÍDICO

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 006/2017
MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 004/2017
OBJETO: DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL
ORIGEM: MUNICÍPIO DE XAXIM
LOCADOR: FUNDESTE / UNOCHAPECÓ.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de requerimento de Parecer Jurídico solicitado à Procuradoria do Município, em atenção ao disposto no artigo 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), bem como ao inciso XXI do artigo 37 da Constituição Federal, disposições legais que determinam a análise e parecer dos atos relativos à realização de licitações, relatório de dispensa e exame dos respectivos editais, contratos e instrumentos congêneres.

Versam os autos sobre dispensa de licitação cuja finalidade é a locação de imóvel localizado na Rua Aquiles Biasotto, bairro Guarani, na cidade de Xaxim, local anteriormente utilizado como "Campus da Unochapecó", possuindo terreno de 24.200m² e área edificada de aproximadamente 1.650m², o qual será destinado ao funcionamento das Secretarias Municipais de Educação, Assistência Social, Saúde e outros departamentos da Administração Pública Municipal, objetivando a centralização da estrutura administrativa e diminuição de valores pagos a título de aluguel.

II – FUNDAMENTAÇÃO.

Por força de dispositivos constitucionais, especialmente o contido no artigo 37, inciso XXI e infraconstitucional, tal como o artigo 2º da Lei nº 8.666/93, a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório

(princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente denominadas de **"dispensa"** e **"inexigibilidade"**, e estas hipóteses são elencadas, em sua maioria, pelos artigos 24 e 25 da Lei nº 8.666/93.

Prevendo a Lei a possibilidade de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público naquela hipótese específica.

O artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93 traz consigo uma série de incisos que tipificam hipóteses em que o procedimento de licitação prévio à contratação se faz dispensável. Ao contrário do que disciplina o artigo 25, que trata das inexigibilidades, o artigo 24 veicula o rol taxativo.

A locação de imóvel está inserida entre as hipóteses legais de inexigibilidade de licitação para atender as necessidades da Administração Pública. Este entendimento está consagrado no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, conforme segue:

> **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; (grifamos)

Temos, portanto, que objetivamente existe previsão legal para locação de imóveis por dispensa de licitação. No mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho[1], vejamos:

> Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. [...] A aquisição ou locação de imóvel destinado à utilização específica ou em

[1] Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª ed., São Paulo: Dialética, 2005, pg. 250.

localização determinada acarreta inviabilidade de competição.

À escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrava, são de discricionariedade do próprio Gestor Municipal, que não logrando êxito na localização de outro imóvel com as características necessárias fará a escolha do mais adequado, desde que atendidas os critérios legais e o próprio interesse público.

Consta nos autos a justificativa de dispensa de licitação para contratação direta atestando a necessidade de locação do referido imóvel para satisfação das necessidades administrativa de órgãos integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Xaxim, bem como comparação de preços existentes entre os atuais valores desprendidos para pagamento de locações pela municipalidade em confrontação ao valor a ser pago pelo imóvel objeto do presente.

Quanto a compatibilidade do preço de locação, dentro de uma realidade de mercado, na continuidade da análise da justificativa pela dispensa, denota-se que o metro quadrado a ser pago pela locação do referido imóvel fica muito a baixo dos valores hoje pagos pela atual administração, conforme documentos já acostados aos autos, tornando latente a satisfação do próprio interesse público, vejamos:

1 – Em relação ao imóvel de propriedade de **Corde Administradora de Patrimônio LTDA** (CNPJ nº 20.612.482/0001-48), proprietária do imóvel onde atualmente funcionam as Secretarias de Educação e Cultura, Secretaria de Assistência Social, Secretaria de Industria e Comércio (desativada), SINE e Procon, o qual possui aproximadamente 800m² de área edificada, nota-se que o valor pago a título de aluguel mensal é **R$ 9.002,64** (nove mil e dois reais e sessenta e quatro centavos), conforme Processo Licitatório nº 077/2013 e seus aditivos. Desta forma, proporcionalmente, pagamos aproximadamente pelo imóvel o valor de **R$ 11,25 (onze reais e vinte e cinco centavos) o metro quadrado (m²) locado;**

2 – Em relação ao imóvel de propriedade de **Assis Antonio Piaia** (CPF nº 220.432.509-06) proprietário do imóvel onde atualmente funcionam o Setor de

Tributação e Engenharia do Município, o qual possui aproximadamente 376,72m² de área edificada, nota-se que o valor pago a título de aluguel mensal é de **R$ 5.396,95** (cinco mil, trezentos e noventa e seis reais e noventa e cinco centavos), conforme Processo Licitatório nº 0033/2013 e seus aditivos. Desta forma, proporcionalmente, pagamento aproximadamente pelo imóvel o valor de **R$ 14,32 (quatorze reais e trinta e dois centavos) o metro quadrado (m²) locado;**

3 – Em relação ao imóvel de propriedade de **Adolfo Luiz Pierezan** (CPF nº 010.554.749-27) proprietário do imóvel onde atualmente funcionam o Setor de Merenda Escolar, o qual possui aproximadamente 215m² de área edificada, nota-se que o valor pago a título de aluguel mensal é de **R$ 2.200,00** (dois mil e duzentos reais), conforme Processo Licitatório nº 0108/2015 e seus aditivos. Desta forma, proporcionalmente, pagamento aproximadamente pelo imóvel o valor de **R$ 10,23 (dez reais e vinte e três centavos) o metro quadrado (m²) locado;**

Diante dos valores apresentados de atuais locações da administração municipal, conforme demonstrado acima, observa-se que pretende a municipalidade pagar à FUNDESTE / UNOCHAPECÓ, pela locação do imóvel pretendido, o valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais). Ainda, verifica-se que a edificação possui aproximadamente 1.650m² de área edificada, o que equivaleria ao valor de R$ 5,92 (cinco reais e noventa e dois centavos), sem considerar a possibilidade de exploração do remanescente do terreno, o qual possui área total de 24.200m² (vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados), demonstrando que os valores a serem praticados são inquestionavelmente muito mais viáveis à administração pública.

Conforme referido, existem imóveis locados pela administração com características aproximadas ou ao menos com capacidade de absorção das atividades inerentes às Secretarias, não sendo, portanto, caso de inexigibilidade de licitação nos moldes do artigo 25 da Lei de Licitações.

Ademais, com a locação do pretendido imóvel e a consequente supressão dos

aluguéis constantes, no mínimo os itens 1 e 3, haverá economia aos cofres públicos, que por si só seriam motivos de justas fundamentação.

Destas confrontações de valores de mercado analisadas nos autos, temos que a locação objeto do presente é muito mais vantajosa para o Ente Público do que qualquer outra atualmente firmada entre terceiros e o Município, inclusive, recebendo parecer favorável da própria Comissão de Licitações e Avaliação.

Ademais, a edificação pretendida, além de possuir ampla estrutura e estacionamento, possui sua execução dentro das normas de acessibilidade, pré-requisito para funcionamento de repartições públicas municipais conforme Termo de Ajustamento de Conduta firmado entre o Município e o Ministério Público de Santa Catarina (Inquérito Civil: 06.2014.00004227-7).

Analisando a pretensão, verifica-se a existência de processo administrativo, protocolado, numerado, com justificativa de dispensa de licitação, objeto, prazo determinado, valor praticado no mercado, parecer contábil, avaliação pela comissão, solicitação de parecer jurídico.

Ainda, há prévia de Comissão de Licitações devidamente nomeada por meio do Decreto nº 18/2017 e os recursos para custeio do presente objeto estão devidamente representados. Quanto a análise dos requisitos legais para concretização do contrato, entende-se estarem devidamente preenchidos existindo requisitos à dispensa de licitação no presente caso concreto de locação de imóvel pela municipalidade.

Dessa forma, restou examinado o processo administrativo, restando aprovado a respectiva minuta do contrato, por ser realizado por dispensa de licitação, nos termos acima, estando de acordo com as disposições legais e princípios que regem a Administração Pública em geral.

III – CONCLUSÃO.

Assim, esta Procuradoria do Município se posiciona **favoravelmente ao procedimento adotado**, por estar em consonância com a legalidade, especialmente com os artigos 24, inciso X da Lei nº 8.666/93 e suas alterações, bem como pelos princípios que regem a Administração Pública, **estando apto a ser homologado.**