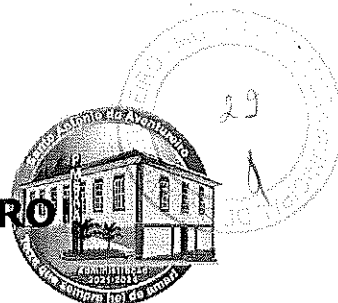


**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SANTO ANTONIO DO AVENTUREIRO**
CNPJ: 17.710.476/0001-19



PARECER JURÍDICO

**“LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO A SERVIR DE SEDE DA AGÊNCIA DOS CORREIOS
DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO AVENTUREIRO – Dispensa de Licitação em face do
Art. 24, X, da Lei Federal 8.666/93”**

Por determinação do Exmo. Sr. Prefeito Municipal, o servidor Mateus Silva Rocha, Presidente da Comissão Permanente de Licitação da Prefeitura de Santo Antonio do Aventureiro, consulta-me, expressamente, acerca da possibilidade de se **LOCAR UM IMÓVEL DESTINADO A SERVIR DE SEDE DA AGÊNCIA DOS CORREIOS DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO AVENTUREIRO**, a fim de atender aos interesses da Administração, mediante Dispensa de Licitação.

Acompanhando a consulta estão os documentos e proposta no valor mensal de R\$ 2.289,95 (dois mil duzentos e oitenta e nove reais e noventa e cinco centavos) do Sr. Fabrício Martins Madeira, o Termo de Cessão de Uso Gratuito assinado com a Empresa de Correios e Telégrafos, o Termo de Avaliação Prévia do Preço de Aluguel realizado pela Comissão de Avaliação nomeada através da Portaria Nº 031/2021 para fazer a Avaliação dos Preços de Locação de Imóveis localizados na sede Municipal e no Distrito de São Domingos e a Solicitação da Secretária Municipal de Administração pedindo a abertura de processo.

Diante disso, transcrevo o seguinte dispositivo da Lei Federal 8.666/93, além de trechos do Termo de Cessão de Uso Gratuito e Termo de Avaliação:

LEI FEDERAL 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”.

TERMO DE CESSÃO DE USO GRATUITO.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 – O presente Termo tem objeto a cessão de uso gratuito do imóvel, não residencial, situado na Praça Barão da Conceição, nº 92, Centro, na Cidade de Santo Antonio do Aventureiro, no Estado de Minas Gerais, com área de 105,00 m², Matrícula nº 7.912 do Cartório de Registro de Imóveis de Além Paraíba.

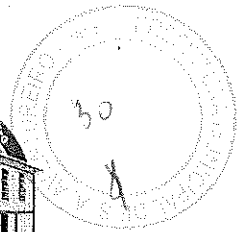
TERMO DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DO PREÇO DE ALUGUEL.

Após a realização da pesquisa de mercado, foi verificado que o preço ora ofertado pelo imóvel de 105m² (cento e cinco metros quadrados), ou seja, R\$ 2.289,95 (dois mil duzentos e oitenta e nove reais e noventa e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SANTO ANTONIO DO AVENTUREIRO**

CNPJ: 17.710.476/0001-19



cinco centavos) mensais pelo aluguel do imóvel localizado na Praça Barão da Conceição, nº 92, Centro, no Município de Santo Antonio do Aventureiro, não está acima do praticado pelo mercado imobiliário local, sendo, inclusive, o valor pago atualmente pelo Município, visto que é onde atualmente funciona a Agência dos Correios

Esta conclusão se baseia em pesquisa de mercado realizada com proprietários e locatários de imóveis dentro da sede municipal, levando-se, em consideração, também, as especificidades únicas do imóvel pretendido, como construção em parede dobrada, banheiros, inclusive, para deficientes e rampa de acesso para deficientes, além de todas as outras estruturas realizadas pela própria Agência dos Correios e Telégrafos quando realizou obras no respectivo imóvel para suprir todas as suas necessidades, as quais hoje condiciona a sua escolha, não apenas por ser a melhor, mas por ser a única escolha plausível, sobretudo pelo Termo de Cessão de Uso Gratuito assinado com a respectiva Agência.

Começo evidenciando que a Constituição determina que a obtenção de bens e serviços pela Administração Pública deverá ser antecedida, em regra, de licitação, um procedimento preliminar formal, isonômico e vinculado, voltado ao atendimento do interesse público e à escolha da proposta mais vantajosa, no entanto, a Lei Federal 8.666/93 (Lei Geral de Licitações e Contratos Públicos) autorizou hipóteses em que a realização da competição poderá ser dispensada através de contratações diretas.

A licitação, isto é, o procedimento administrativo destinado a selecionar a proposta mais vantajosa, é obrigatória para as contratações da Administração Pública em geral que tenham por objeto obras, serviços, compras, alienações, concessões, permissões e locações, no entanto, a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que veio regulamentar o art. 37, XXI, da Constituição Federal, que instituiu normas para a licitação e contratos da Administração Pública trouxe certas exceções ao princípio da obrigatoriedade de licitar em seus artigos 24 e 25, podendo se dar por dispensa ou inexistência de licitação.

A possibilidade de se efetuar a contratação de forma direta, sem a instauração de procedimento licitatório mostra-se evidente quando se analisa o inciso X do art. 24 da Lei Federal 8.666/93.

Observa-se que a contratação ora pretendida tem por base atender aos interesses da Administração Municipal, visto que a falta destes serviços dentro da sede municipal acarretará um grande prejuízo à população do Município e, também, aos próprios serviços da Administração Municipal.

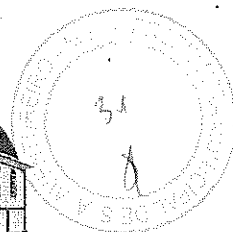
Salienta-se que o imóvel em análise é de fácil acesso, estando devidamente localizado no centro do Município de Santo Antonio do Aventureiro, o qual é o único que detém as condições para o funcionamento da Agência dos Correios deste Município, visto que a própria Agência realizou reformas no mesmo cerca de dez anos atrás, a fim de suprir todas as necessidades de estrutura, segurança e acessibilidade do respectivo prédio.

Em regra, a Administração loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências de mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição, porém 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, desde que o valor do aluguel situe-se na média do mercado. Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração locará diretamente, inclusive para que não se fruste a finalidade que se pretende atender.

Neste sentido, portanto, deverá o responsável pela contratação direta, sem licitação, demonstrar no processo a compatibilidade dos preços cobrados com os praticados no mercado, significando que compatível é o



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SANTO ANTONIO DO AVENTUREIRO**
CNPJ: 17.710.476/0001-19



que se ajusta a uma média de mercado, sendo despidendo que seja o mais vantajoso, ou menor, há de ser compatível, razoável, tão somente.

O preço acima mencionado para o aluguel mensal do imóvel está compatível com o praticado no mercado local segundo pesquisa realizada pela Comissão de Avaliação designada pela Portaria nº 031/2021 para proceder a avaliação do preço de aluguel no mercado local.

Salienta-se que o proponente apresentou Documento de Identidade com foto e CPF, Comprovante de endereço do imóvel, Comprovante de Situação Cadastral no CPF Regular, Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União – Pessoa Física, Certidão de Regularidade com a Fazenda Estadual, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, assim, como, comprovante de propriedade do terreno pretendido no Registro de Imóveis.

Portanto, como não há ao menos dois imóveis que suprem as necessidades operacionais de estrutura, segurança, localização e o preço é o de mercado, se cumpre as exigências no inciso X, do art. 24 da Lei Federal 8.666/93.

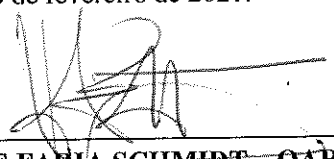
Observando-se tudo que já foi exposto se vê claramente que os princípios gerais que regem a Administração como o da isonomia, da legalidade, da economicidade, da moralidade, da sustentabilidade ambiental, da publicidade e o da supremacia do interesse público, aqui são amplamente respeitados.

Assim, firmo este parecer favorável à dispensa de licitação para a locação do imóvel de propriedade do Sr. Fabrício Martins Madeira localizado na Praça Barão da Conceição, nº 92, Centro, Município de Santo Antonio do Aventureiro pelo valor mensal de R\$ 2.289,95 (dois mil duzentos e oitenta e nove reais e noventa e cinco centavos), para o objetivo aqui enfocado, o que faço, com fulcro no inciso X do art. 24 da Lei Federal 8.666/93.

Por fim, se confirmada, pela autoridade competente, a dispensa de licitação em pauta, retornem-me os autos para a confecção do contrato.

É o meu parecer, s.m.j.

Santo Antonio do Aventureiro - MG, 26 de fevereiro de 2021.



JOSÉ AUGUSTO DE FARIA SCHMIDT – OAB/MG 156.965
Assessor Jurídico