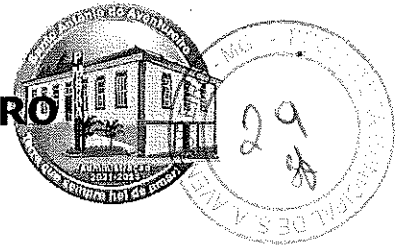


**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SANTO ANTONIO DO AVENTUREIRO**  
CNPJ: 17.710.476/0001-19



**PARECER JURÍDICO**

**“LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SERVIR DE SEDE DO CRAS NO DISTRITO DE SÃO DOMINGOS,  
– 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 PARA SERVIR DE SEDE DO CRAS NO DISTRITO DE SÃO DOMINGOS, LOCALIZADO NA PARTE CENTRAL DO DISTRITO, COM ÁREA EDIFICADA DE 42M² EM PAVIMENTO TÉRREO, CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA, ACESSO POR RUAS CALÇADAS/PAVIMENTADAS, COM 04 CÔMODOS, SENDO UM BANHEIRO**, 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\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) do Sr. Lucas Cunha Lopes, o Edital de Procura de Imóvel Nº 004/2021, 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 Assistência Social pedindo a abertura de processo.

Diante disso, transcrevo o seguinte dispositivo da Lei Federal 8.666/93, além de trechos do Edital de Procura de Imóvel nº 004/2021 e do Termo de Avaliação:

**LEI FEDERAL 8.666/93.**

*“Art. 24 – É dispensável a licitação:*

*(...)*

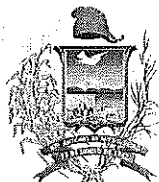
*X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.*

**EDITAL DE FPROCURA DE IMÓVEL Nº 001/2021.**

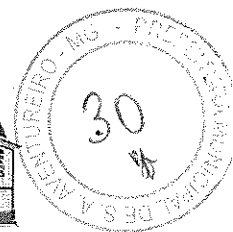
**REQUISITOS MÍNIMOS NECESSÁRIOS DO IMÓVEL**

*Imóvel que comporte a instalação do CRAS – Centro de Referência em Assistência Social no Distrito de São Domingos, Município de Santo Antonio do Aventureiro, localizado na zona central do Distrito, devendo atender, também, as seguintes características:*

- Área edificada de no mínimo 40m² (quarenta metros quadrados) em pavimento térreo;*
- Com no mínimo um banheiro e construção em alvenaria;*
- Possuir acesso por ruas calçadas/pavimentadas; e,*



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



- *O imóvel deverá ainda obedecer às posturas das legislações municipais e estar isento de quaisquer ônus.*

**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 42m<sup>2</sup> (quarenta e dois metros quadrados), de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) mensais pelo aluguel do imóvel localizado no Distrito de São Domingos, não está acima do praticado pelo mercado imobiliário local.*

*Esta conclusão se baseia em pesquisa de mercado e levantamento de prováveis imóveis no Distrito de São Domingos.*

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.

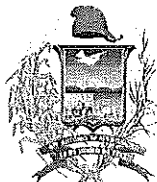
A licitação, isto é, o procedimento administrativo destinado a selecionar a proposta mais vantajosa, é obrigatória para as contratações da Administração Pública em geral que tenham por objeto obras, serviços, compras, alienações, concessões, permissões e locações, no entanto, a Lei de Licitações e Contratos 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 inexigibilidade 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.

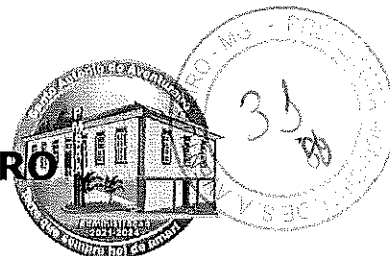
Observa-se que a contratação ora pretendida tem por base atender aos interesses da Administração Municipal, visto que a falta de uma unidade do CRAS no Distrito de São Domingos faz com que os objetivos pretendidos pelo Centro de Referência em Assistência Social não sejam alcançados nesta localidade, o que prejudica à população que ali reside.

Salienta-se que o imóvel em análise é de fácil acesso, estando devidamente localizado na parte central do Distrito de São Domingos, o qual é o único que detém as condições para o funcionamento do CRAS ou no mínimo o único disponível e que detém as condições de localização e estrutura, visto que não foi apresentado a esta Administração nenhuma outra proposta neste sentido, mesmo com a publicação do Edital de Procura de Imóvel nº 004/2021.

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.



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



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 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 Situação Cadastral no CPF Regular, Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União – Pessoa Física, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, assim, como, comprovante de propriedade do terreno pretendido registrado 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 situado à Rua Arthur Bernardes Nunes, nº 230, no Distrito de São Domingos, de propriedade do Sr. Lucas Cunha Lopes, residente no Município de Santo Antônio do Aventureiro, à Rua Arthur Bernardes Nunes, nº 230/Fundos, Distrito de São Domingos, inscrito no CPF sob o nº 134.191.856-42 e portador do RG nº MG-23758152 (SSP-MG), no valor de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) mensais, perfazendo o valor total de R\$ 11.400,00 (onze mil e quatrocentos reais) para o período de doze meses, 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 Antônio do Aventureiro - MG, 26 de maio de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
**JOSÉ AUGUSTO DE FÁRIA SCHMIDT – OAB/MG 156.965**  
Assessor Jurídico