



PARECER N° 47/2023– ASSESSORIA JURÍDICA

Assunto: Trata-se de consulta formulada pelo setor de licitação, acerca do procedimento de inexigibilidade para a **AQUISIÇÃO DE UM TERRENO URBANO CONTENDO ÁREA TOTAL DE 1.445 M² COM UMA CASA DE ALVENARIA DE 310 M² LOCALIZADA NA ALAMEDA TROMBUDO ALTO, N° 2480, BAIRRO TRÊS BARRAS, MUNICÍPIO DE AGROLÂNDIA DESTINADO A ABRIGAR A SEDE DO caps – CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL NO MUNICÍPIO DE AGROLÂNDIA-SC.**

Breve relatório

Trata-se de procedimento instaurado para a aquisição do imóvel acima descrito, com a finalidade de instalação da sede do CAPS, encaminhado à assessoria jurídica através do ofício SLC nº 010/2023, no qual questiona-se à possibilidade jurídica de realização de Dispensa de licitação para tal finalidade.

Acompanhado do citado ofício, seguem os seguintes documentos, nesta ordem:

- Requisição ao Compras de nº 228/2023 assinada pelo Secretário Municipal de Saúde, Saneamento e Assistência Social, Sr. Guido Bauer;
- Certidões negativas trabalhista, Certidão Negativa de Débitos Estaduais e Certidão Negativa de Débitos Municipal (de Agrolândia);
- Termo de referência subscrito pelo servidor Ferdinando Delirio Feretti (Auxiliar Administrativo da Secretaria Municipal de Saúde;
- Ofício SMS nº 28/2023 – solicitação de pesquisa de imóveis encaminhada ao corretor de imóveis Alysson José Krause, subscrita pelo Secretário Municipal de Saúde, Saneamento e Assistência Social, Sr. Guido Bauer;
- Resposta ao Ofício nº 28/2023, subscrita pelo Avaliador Corretor Sr. Alysson José Krause;
- Ofício SMS nº 26/202 - solicitação de pesquisa de imóveis encaminhada ao corretor Antônio Chiquetti, pelo Secretário Municipal de Saúde, Saneamento e Assistência Social, Sr. Guido Bauer;
- Orçamento do imóvel objeto de aquisição pelo Município, no valor de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), subscrito pelo proprietário do imóvel, Sr. Gabriel Heinzen;
- Avaliação do imóvel datada de 02/05/2023 no valor de R\$ 868.000,00, subscrita pelo corretor de imóveis Alysson José Krause;
- Laudo de avaliação do imóvel datada de 22/04/2022, no importe de R\$ 868.000,00, subscrita pelo corretor de imóveis Alysson José Krause que acompanha os seguintes documentos: Certidão de Inteiro Teor do imóvel, datada de 12/04/2022 e indicadores de valores do CUB do ano de 2022;
- Declaração subscrita pelo Corretor de Imóveis Antônio Chiquetti, datada de 05/05/2023, na qual afirma que o imóvel não sofreu alteração quanto a avaliação realizada em meados de abril de 2022;



- Parecer de Avaliação Mercadológica, datada de 25/04/2022, no importe de R\$ 964.500,00, subscrita pelo corretor de imóveis Antônio Chiquetti, acompanhada de planta e fotografias internas e externas do imóvel;

- Estudo Técnico Preliminar, datado de 08/05/2023, subscrito pelo servidor Ferdinando Delirio Feretti (Auxiliar Administrativo) e pela servidora Mari Ramos (Coordenadora Administrativa da SMS) com descritivos sobre: Necessidade de aquisição do imóvel, alinhamento entre a contratação e o planejamento, descrição dos requisitos da contratação, alternativas disponíveis no mercado, estimativa do valor da contratação, descrição da solução como um todo, justificativa para o parcelamento ou não da contratação, resultados pretendidos, contratações correlatas e interdependentes e declaração de viabilidade;

- Documento de Formalização da Demanda subscrito pelo servidor Ferdinando Delirio Feretti (Auxiliar Administrativo);

- Cópias das leis municipais de nº 2.972/2023 e 2.949/2022;

- Cópia de estimativa do impacto orçamentário subscrita pelo Gestor Municipal, Sr. José Constante.

Emito o seguinte parecer:

Inicialmente, esta assessora adverte que o parecer em questão tem por objetivo analisar a possibilidade jurídica de aquisição de imóvel pelo Município de Agrolândia sem prévio procedimento de licitação, e, em sendo juridicamente possível, de qual forma instrumentalizar o referido procedimento, dentro dos preceitos legais.

Neste norte, trata-se de parecer jurídico que não adentra a questões como decisão quanto à forma e finalidade de aquisição, critério de escolha do imóvel, questões orçamentárias e etc., cingindo-se a tratar da viabilidade jurídica e dos requisitos legais pertinentes à aquisição, que devem ser atendidos.

Pois bem. Adverte-se que a regra para as aquisições de bens pelo poder público é mediante processo de licitação, conforme determina o artigo 37, inciso XXXI, da CF, verbis:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:
(...)

XXI - 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. (grifado).



A obrigação de prévia licitação possui dois aspectos basilares, o primeiro é assegurar isonomia de oportunidades entre os interessados na contratação, dando-se efetividade aos princípios da impessoalidade e da moralidade; o segundo revela-se no propósito do Poder Público de alcançar a proposta que lhe seja mais vantajosa.

No plano infraconstitucional coube a Lei nº 14.133/2020 (Nova Lei de Licitações), regulamentar este dispositivo constitucional, fixando os procedimentos licitatórios e as hipóteses de contratação direta, pelo que, em certas situações o gestor público, embora podendo realizar o processo de licitação, poderá dispensar ou inexigir a realização do certame (discricionariedade).

A inexigibilidade de licitação está preceituada no artigo 74 e os casos de dispensa no artigo 75 da referida de licitações.

In casu, tratando-se de aquisição de imóvel específico pela Administração Pública, sem, portanto, prévio processo licitatório, a via instrumental correta é o procedimento de **inexigibilidade de licitação**, disciplinado no artigo 74, inciso V, que assim prevê:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Portanto, respondendo ao questionamento realizado pelo setor de licitações através do ofício SLC nº 010/2023, o procedimento correto é de **inexigibilidade de licitação** e não dispensa.

No que se refere aos requisitos legais para viabilidade e para a instrumentalização do procedimento, estes estão descritos no parágrafo 5º do artigo 74, que dispõe que:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Dos documentos apresentados à esta assessoria, passo a verificá-los sob a ótica dos requisitos acima descritos:



I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos

Quanto **a avaliação prévia do bem**, denota-se pela relação documental acima descrita que o imóvel foi avaliado por 2(dois) corretores de imóveis nos valores de R\$ 868.000,00 e R\$ 964.500,00, sendo que a proposta encaminhada pelo proprietário é no valor de R\$ **550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)**. Em que pese as avaliações terem sido realizadas há aproximadamente 1 (um) ano, ambos corretores prestaram recente declaração acostadas aos autos de que os valores de mercado permanecem o mesmo. Desta feita, cumprido o requisito legal, inclusive demonstrando que o valor da aquisição é tecnicamente vantajoso frente ao mercado imobiliário, opino que tal requisito esteja atendido.

Quanto ao **estado de conservação do imóvel**, vislumbra-se pela avaliação contida nos laudos técnicos, que o imóvel está em bom estado de conservação. Contudo, os laudos foram realizados a aproximadamente 1 (um) ano. Por esta razão, **sugiro nova verificação pelo setor de planejamento, de obras e infraestrutura ou correlato do Município, a fim de certificar o estado de conservação atual do imóvel, bem como se as estruturas de móveis e cômodos permanece a mesma.**

Quanto aos **custos de adaptações**, segundo consta no Termo de Referência “(...) as alterações necessárias se resumem em adaptação de uma divisória na sala de recepção”, gastos estimados em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais). **Ainda que se trate de pequenas adaptações, sugiro à respectiva secretaria que acoste ao procedimento orçamentos estimativos de tais custos.**

Quanto ao **prazo de amortização dos investimentos**, tal questão foge da seara jurídica, razão pela qual **sugiro que haja parecer técnico do Setor Contábil Municipal.**

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto

Em que pese constar no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência declaração da Secretaria de Saúde de que o ente público não disponibiliza de imóvel próprio para atender as finalidades do CAPS, **sugiro que seja oficiado o(a) Diretor(a) de Patrimônio do Município, bem como o Gestor Municipal, a fim de que tomem conhecimento deste procedimento e suas finalidades, para que se manifestem quanto a existência ou não de imóvel compatível com as necessidades da referida Secretaria.**

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Consta no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência que a aquisição do referido imóvel se dá para a implantação de serviços de saúde mental, atendimento que atualmente está em crescimento no município e necessita de melhoras em sua estrutura. As justificativas para a aquisição do imóvel são as seguintes:



Que o referido imóvel é bem localizado, encontra-se próximo à uma das Unidades Básicas de Saúde (o que facilita o fluxo de atendimentos, encaminhamentos e etc.), bem como que "(...) as dimensões, características e condições do imóvel apresentam particularidades próprias que o tornam adequado ao atendimento (...) área verde externa, espaço de extrema prioridade/necessidade para a prática de atividades ao ar livre com os usuários, pomar e horta para a realização de oficinas e terapias (...) possui estacionamento lateral privativo para os usuários do CAPS e varanda frontal que servirá para abrigo dos usuários no acesso à recepção (...) o imóvel já apresenta toda a sua estrutura física dentro dos padrões exigidos para a acessibilidade, com corredores largos, banheiros acessíveis (...) toda a estrutura que será utilizada para atendimento aos usuários apresenta piso em um mesmo nível, evitando assim a necessidade de adaptações de rampa de acesso. (...) áreas frias de banheiros, lavanderia e cozinha, possuem cerâmica até o teto conforme exigência da Vigilância Sanitária, cozinha e banheiros possuem móveis sob medida que ficarão no imóvel (...) mobília em bom estado de conservação.

Diante dos estudos realizados pela competente Secretaria de Saúde, entende-se que a singularidade do imóvel a ser comprado foi justificada, levando-se em consideração que o setor é que detém a *expertise* e os dados necessários para garantir que as vantagens acima descritas vêm ao encontro dos interesses da Administração Pública.

De um modo geral e dentro dos limites de atuação desta assessora, levando-se em consideração o estudo técnico realizado, a mínimas adaptações necessárias para implementação do serviço público e o preço de aquisição do imóvel – o qual é significativamente inferior às avaliações imobiliárias – entende-se que estão satisfeitos os requisitos constantes no presente inciso legal.

Desta feita, além das sugestões acima elencadas, condicionantes para a viabilidade jurídica do procedimento de inexigibilidade de licitação, devem ser acostados ao procedimento os seguintes documentos:

- Certidão negativa de Débitos Federais do vendedor;
- Certidão de Inteiro Teor atualizada do imóvel (devendo ser observado se o imóvel se encontra livre e desembaraçado, sem qualquer ônus).

s.m.j., este é o parecer.

Agrolândia/SC, 18 de maio de 2023.

MANUELA EMÍLIA DE ARRUDA AREND VOELZ
OAB/SC 25.925