



PARECER N° 50/2023– ASSESSORIA JURÍDICA

Assunto: Trata-se de consulta formulada pelo setor de licitação, acerca do procedimento de inexigibilidade para a **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CASA DOS AUTISTAS**, conforme descritivo constante no Ofício SLC N° 009/2023.

Breve relatório

Trata-se de procedimento instaurado para a aquisição do imóvel acima descrito, com a finalidade de instalação da sede da “Casa dos Autistas”, encaminhado à assessoria jurídica através do ofício SLC nº 009/2023, 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 267/2023 assinada pela Secretária Municipal de Educação, Sra. Grasiella da Silva Krieger;
- Carta de Aceitação da Proposta de Compra do Imóvel subscrita pelos sócios da empresa FRAME MADEIRAS ESPECIAIS LTDA (proprietária do imóvel);
- Certidões negativas trabalhista, Certidão Negativa de Débitos Estaduais e Certidão Negativa de Débitos Municipal (de Caçador); Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débito Federal;
- Declaração da empresa de que não emprega menor em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, bem como não emprega menores de 16 anos;
- 23ª Alteração Contratual da Empresa proprietária do imóvel;
- Justificativa para escolha e aquisição do imóvel subscrita pela Secretária de Educação, Sra. Grasiella da Silva Krieger;
- Declaração subscrita pela Secretária de Educação, Sra. Grasiella da Silva Krieger, de que não possui imóvel de propriedade do Município de Agrolândia apto a atender as necessidades da Casa do Autista.
- Avaliação do imóvel datada de 08/02/2023 no valor de R\$ 1.737.600,00, subscrita pelo corretor de imóveis Alysson José Krause;
- Certidão de Inteiro Teor do imóvel datada de 07/02/2023;
- Tabelas de indicador do valor do CUB de 2023;
- Laudo de avaliação do imóvel datada de 08/02/2023, no importe de R\$ 1.861.592,47, subscrita pelo corretor de imóveis Clausmar Arthur Hasse, a qual acompanha Certidão de Inteiro Teor do Imóvel e levantamento fotográfico;
- Laudo de Avaliação datada de 08/02/2023, no importe de R\$ 1.840.000,00 subscrita pelo Corretor de Imóveis Antônio Chiquetti, a qual acompanha Certidão de inteiro teor do imóvel, planta baixa e levantamento fotográfico;



- 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 inexistir 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 3(três) corretores de imóveis nos valores de **R\$ 1.737.600,00, R\$ 1.861.592,47 e R\$ 1.840.000,00** sendo que o valor do imóvel está sendo comercializado por R\$ 1.700.000,00, portanto, dentro do valor mercadológico. 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.

Quanto aos custos de adaptações, não há notícias no procedimento em questão, razão pela qual **sugiro que a competente Secretaria faça um levantamento detalhado das eventuais reformas, com a representação de quantitativos e custos estimados.**

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 declaração da Secretaria de Educação de que o ente público não disponibiliza de imóvel próprio para atender as finalidades da Casa do Autista, **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 documento intitulado de “JUSTIFICATIVA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA SER SEDE DA CASA DO AUTISTA”, que a aquisição do referido imóvel se dá para a implantação de serviços de atendimento para crianças diagnosticadas com autismo, 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:

Com a proposta ora apresentada busca-se suprir essa lacuna oferecendo-se um atendimento de qualidade, complementar e específico para que não haja perda de habilidades, funções e talentos. Atualmente, a Casa do Autista de Agrolândia, atende 42 autistas devidamente matriculados, que passam por atendimentos individualizados de diversas áreas, como psicopedagogia, fisioterapia, nutrição, psicomotricidade, psicológico, etc.. Há uma lista de espera represada pela falta de espaço do local atual com 7 portadores do transtornos aguardando pelo atendimento.

Hoje a Casa do Autista atende em um espaço alugado, pequeno para comportar os profissionais e seus pacientes/alunos. Há hoje, no nosso município uma casa para venda que atende a demanda atual e projetada para os próximos anos, o imóvel é bem localizado, fica na Rua 13 de Agosto, nº 214, Centro de Agrolândia-SC, tem 1.000,08 m² com espaço suficiente para comportar os profissionais de cada área em uma sala diferente para o atendimento, são: três psicopedagogas/pedagogas, fisioterapeuta, psicólogo, nutricionista, psicomotricista, fonoaudiólogo, terapeuta ocupacional e, precisamos implementar uma escola para pais, para que esses profissionais possam orientá-los com a estimulação, educação e desenvolvimento de seus filhos autistas, hoje o espaço da atual sede da casa do autista não atende essa demanda que crescerá. Além desse espaço interno, há amplo espaço externo para horta, estimulação sensorial e, um possível aumento da área de construção que possa demandar futuramente.

Diante dos estudos realizados pela competente Secretaria de Educação, 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 a justificativa, o preço de aquisição do imóvel – o qual está dentro dos valores de mercado – bem como a arguida desnecessidade de gastos com reformas (item que deve ser complementado documentalmente, conforme acima descrito) entende-se que estarão 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 de Inteiro Teor atualizada do imóvel (devendo ser observado se o imóvel se encontra livre e desembaraçado, sem qualquer ônus).
 - Certificado de Regularidade de do FGTS válida;
 - Certidão Negativa de Débito Municipal (do Município de Caçador e Agrolândia)
- válida;

Por fim, **ressalto que todo processo de dispensa/inexigibilidade de licitação deve ser instaurado pela Comissão de Licitação, devendo ser devidamente autuado, com numeração própria, folhas numeradas e, além de conter parecer jurídico, deve ser submetido à análise da referida Comissão e Controle Interno, bem como conter comprovação de previsão orçamentária para referida despesa.**

s.m.j, este é o parecer.

Agrolândia/SC, 25 de maio de 2023.

MANUELA EMÍLIA DE ARRUDA AREND VOELZ
OAB/SC 25.925