



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 02501001/22– CPL/PMSCO

MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7/2022-040201



EMENTA: Locação de imóvel. Contratação direta. Dispensa de licitação. Art. 24, X, lei 8666/93. Escolha do imóvel. Necessidades de instalação, localização e dimensão. Compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

RELATÓRIO DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS instaurou processo administrativo visando à LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA TRAV. FERNANDO GUILON, S/N, BAIRRO PEPEUA-SÃO CAETANO DE ODIVELAS, O QUAL SERVIRÁ PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO E HOSPEDAGEM DA POLICIA MILITAR ATENDENDO ASSIM AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS.

Compõem os autos do processo administrativo: a) pedido de realização de despesa e contratação; b) laudo de vistoria do imóvel; c) documentos pessoais do locador; d) documentos do imóvel;

Sendo o que cumpria relatar, passo, a elaborar o relatório

FUNDAMENTAÇÃO

Primeiramente, é importante registrar que a Constituição Federal de 1988 instituiu a obrigatoriedade de realização de prévio procedimento licitatório para as contratações da Administração Pública, de modo a assegurar condições de igualdade a todos os concorrentes. É o que consta em seu art. 37, XXI:

Art. 37, XXI, CF/88. 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

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE
ODIVELAS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
CNPJ N° 05.351.614/0001-31



Entretanto, como a própria Carta Magna explicita, a regra do procedimento licitatório comporta exceções, elencadas na legislação, que permitem que a Administração Pública realize contratações diretas. Dentre essas exceções encontram-se as listadas no art. 24 da Lei 8666 que estabelece as hipóteses de dispensa de licitação.

Ocorre a dispensa quando, embora haja condição de competitividade a lei faculta a sua não realização por conveniência administrativa e satisfação do interesse público. Todos os casos de a Dispensa estão taxativamente listados no art. 24 e seus incisos da Lei 8666/93, não admitindo situações não elencadas no referido diploma legal.

Analisando o processo, constato que os documentos adunados demonstram que a localização, dimensão e condições do imóvel representam particularidades próprias que o tornam adequado ao atendimento das finalidades precípua da Administração. O caso em análise, portanto, se enquadra perfeitamente na hipótese de dispensa de licitação prevista no art. 24, X, da Lei 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.

Com efeito, para viabilizar o processo de contratação, com base no quanto disposto no art. 24, X, da Lei 8666/93, deve ficar comprovado também que as características do imóvel (localização, destinação dimensão e edificação), são causas determinantes para a contratação, de forma a condicionar a sua escolha. Isto é, se outro imóvel não atenderia as necessidades do Administrador, deixando assim a Administração sem escolha.

Nesse sentido, colaciono o seguinte julgado:

Em ação popular, que o contrato de locação celebrado pela Prefeitura Municipal de Santos revelava valor adequado e justificado nos autos, não se caracterizando superfaturamento. **Entendeu correta a dispensa de licitação quando a locação de imóvel se destine às finalidades essenciais da Administração, condicionadas às necessidades de instalação e locação.** (TJ/SP. Embargos Infringentes nº 17.854. 7ª Câmara de Direito Público).

Além de estarem presentes todos esses requisitos, deve-se ainda verificar se o preço do imóvel é compatível com os valores praticados no mercado local. A legislação impõe, portanto, a realização de uma pesquisa de mercado nos imóveis que apresentem as mesmas característica para comprovar que o preço da locação está compatível com os parâmetros de mercado.

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Av. Floriano Peixoto, nº 01 – Bairro Centro – CEP: 68.775-000, São Caetano de Odivelas – Pará



Sobre esse tema, leciona Marçal Justen Filho:

A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado. (JÜSTEN'FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p. 250.)

Analisando o caso concreto, observo que a instrução do processo logrou comprovar o cumprimento de todos os requisitos exigidos pela legislação, em especial pela demonstração, através de laudo de vistoria técnica, de que o imóvel detém plenas condições de abrigar a sede de trabalho do projeto de coleta seletiva de resíduos sólidos, dadas as suas dimensões e demais características da edificação.

JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Constitui o objeto da presente a locação de 01 (um) imóvel localizado na trav. Fernando Guilon, s/n, bairro Pepeua-São Caetano De Odivelas, pertencente ao sr. Renan Cunha Favacho, portador do CPF sob nº 989.317.332-91, destinado ao funcionamento da casa de apoio e hospedagem da polícia militar atendendo assim as necessidades da prefeitura municipal, deste município, área construída e valor e constantes laudo técnico de avaliação do imóvel (doc. nos autos), estando proibida qualquer alteração desta destinação.

Tendo em vista a necessidade de locação de imóvel destinado ao funcionamento da casa de apoio e hospedagem da polícia militar, e considerando que o imóvel se adequa perfeitamente às necessidades desta secretaria para o fim a que pretende tanto pela localização geográfica quanto pela utilização que atende as finalidades precípua da contratação pretendida pela Administração, conforme artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93. A contratação dos serviços acima elencados atenderá a contento as necessidades da Secretaria de Administração quanto a local apropriado para acolhimento dos feirantes, posto que a Administração não possui espaço físico adequado para tal. A escolha recaiu no imóvel situado na trav. Fernando Guilon, s/n, bairro Pepeua-São Caetano De Odivelas.

Desta feita, uma vez impossibilitada a Administração Pública de ser satisfeita suas pretensões e necessidades através de outro imóvel, que não o ora selecionado, não restam alternativas se não a contratação pela via então eleita.

A referida locação seguirá a hipótese do artigo 24, inciso X da Lei Nº 8.666/93, verbis:

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;

PREÇO DA LOCAÇÃO

Justifico que foi realizada a avaliação mercadológica para locação do presente Imóvel, sendo constatada a sua viabilidade pela ausência de imóveis com as mesmas características e localização, sendo o valor mensal compatível ao preço de mercado, sendo o valor correspondente à 1.300,00 (mil e trezentos reais) como locação mensal, compreendendo o período de 12 (doze) meses.

Diante do exposto fica ratificado o valor orçado pelo Engenheiro Civil através do Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel no valor de 1.300,00 (mil e trezentos reais) mensais.

PRAZO DE VIGÊNCIA

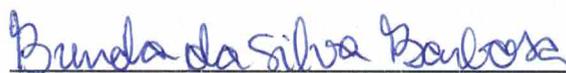
O prazo de vigência da futura locação será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado de acordo com a Lei 8.666/93 e suas alterações posteriores.

CONCLUSÃO

Sendo assim, diante das justificativas apresentadas e do fato de que após extensa pesquisa não se encontrou outro imóvel que pudesse ser utilizado para esta destinação, objetivando atender as necessidades da Prefeitura Municipal, justificamos a Dispensa de Licitação, amparada no artigo 24, inciso X, da Lei n° 8.666/93.

São Caetano de Odivelas -PA, 07 de fevereiro de 2022.

Cordialmente,



BRENDA DA SILVA BARBOSA

Presidente da Comissão Permanente de Licitação

DECRETO N° 010/2022-GAB/PMSCO

DESPACHO



São Caetano de Odivelas – PA, 27 de janeiro de 2022.

DO: SETOR DE ENGENHARIA

PARA: *Secretaria Municipal Especial de Planejamento e Gestão*

V. Ex. ^a **EUDIRACIR RODRIGUES AQUINO**

Secretário Municipal Especial de Planejamento e Gestão

Ref: Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel

Sra. Prefeita,

Conforme solicitação da Vossa Senhoria, datado no dia 26 de janeiro de 2022, para elaboração do Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel. a seguir descrito, após realizarmos os estudos necessários, levantamentos, vistorias, viemos apresentamos os resultados de nosso trabalho. Consubstanciado no seguinte laudo em anexo.

1. PROPRIETÁRIO.

Prédio pertencente ao proprietário RENAN CUNHA FAVACHO, portador do CPF 989.317.332-91, RG 4266726, domiciliado na Rua João balbi ,753, apto 302, bairro Nazaré Belém.

2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Localizado na TRAVESSA FERNANDO GUILON, S/N, no Bairro do Pepeu, São Caetano de Odivelas-PA, CEP 68778-000.

3. LOCALIZAÇÃO COORDENADAS GEOGRÁFICAS DO MUNICÍPIO: 0,7472S e 48,0199O.

São Caetano de Odivelas – É um município brasileiro do Estado do Pará. Localizado na Mesorregião do Nordeste Paraense e na Microrregião do Salgado, está a uma altitude de 5 metros. Possui população estimada, conforme dados do IBGE de 2018, era de 18.129 habitantes e uma área de 743,466 km².

4. DESCRIÇÃO E PATOLOGIAS DO IMÓVEL.

Imóvel construído em Alvenaria estrutura, com telhas cerâmicas tipo plan, acabamento do piso toda em lajota.

O imóvel apresenta acabamentos e pinturas internas e externas desgastadas devido ação do tempo.

Os demais espaços e ambientes estarão apresentados de acordo com o Relatório fotográfico em anexo.

Ambiente do Imóvel:

- ÁREA EXTERNA
- LAVANDERIA
- 02 SUÍTES
- LAVABO
- SALA
- COZINHA

5. VALOR DE LOCAÇÃO

Valor mensal orçado: 1.300,00 (Um mil e seiscientos reais).

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme solicitação de vistoria, concluo este laudo, afirmando que a o imóvel encontrasse APTO para LOCAÇÃO.

Vale salientar que a pintura interna e externa encontrasse, deterioradas devido ação do tempo, para questão de manutenção do imóvel, é recomendado uma Pintura em todos os ambientes vistoriados.





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES, SANEAMENTO E
URBANISMO

Ressalta-se neste momento, que o presente LAUDO é referente, APENAS, a AVALIAÇÃO DE ENGENHARIA do Imóvel pertencente ao RENAN CUNHA FAVACHO e a produção do RELATÓRIO FOTOGRÁFICO ilustrando o que está descrito neste LAUDO.

Com grata satisfação.



São Caetano de Odivelas – PA, 27 de janeiro de 2022.


JOÃO PAULO DE OLIVEIRA VIEIRA
Engenheiro Civil
CREA 03148842200

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1 – Localização do Município de São Caetano de Odívelas.

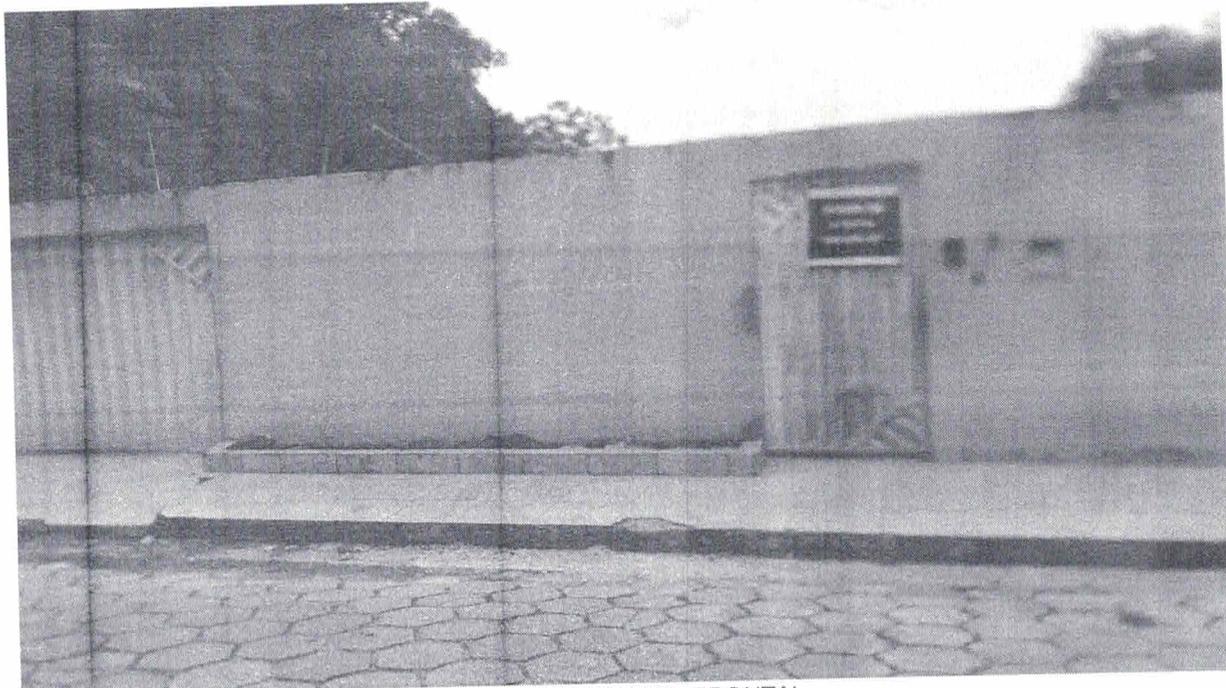


Figura 2 - FACHADA FRONTAL

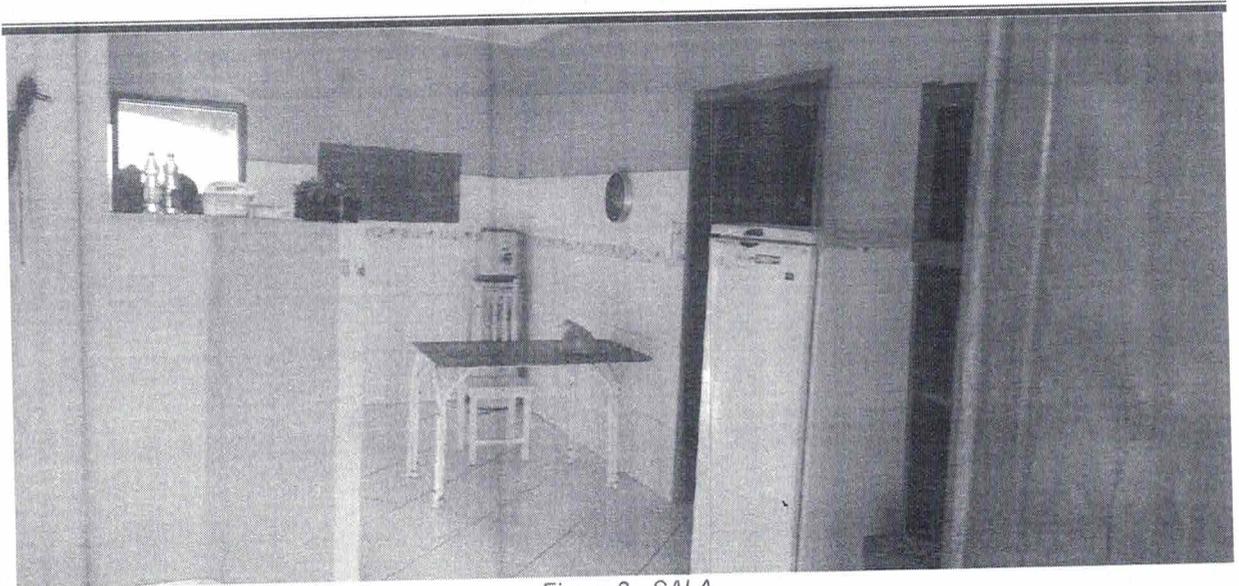


Figura 3 - SALA

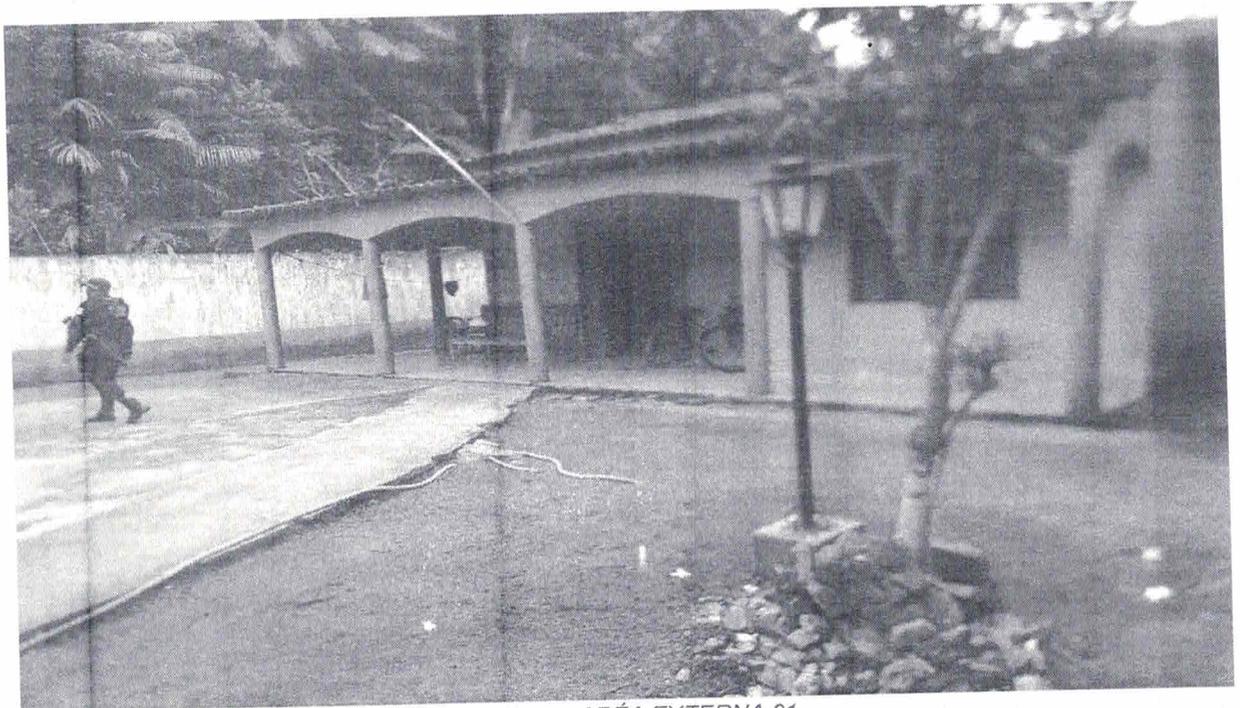


Figura 4 - ARÉA EXTERNA 01



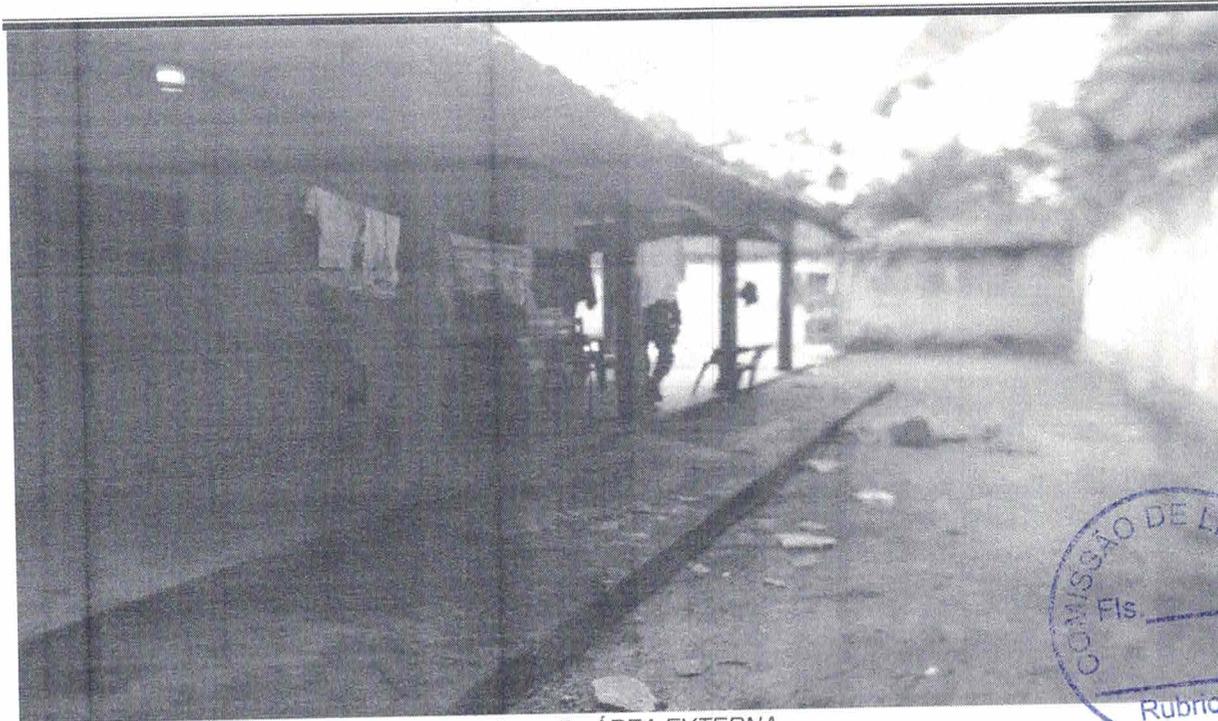


Figura 5 - ÁREA EXTERNA

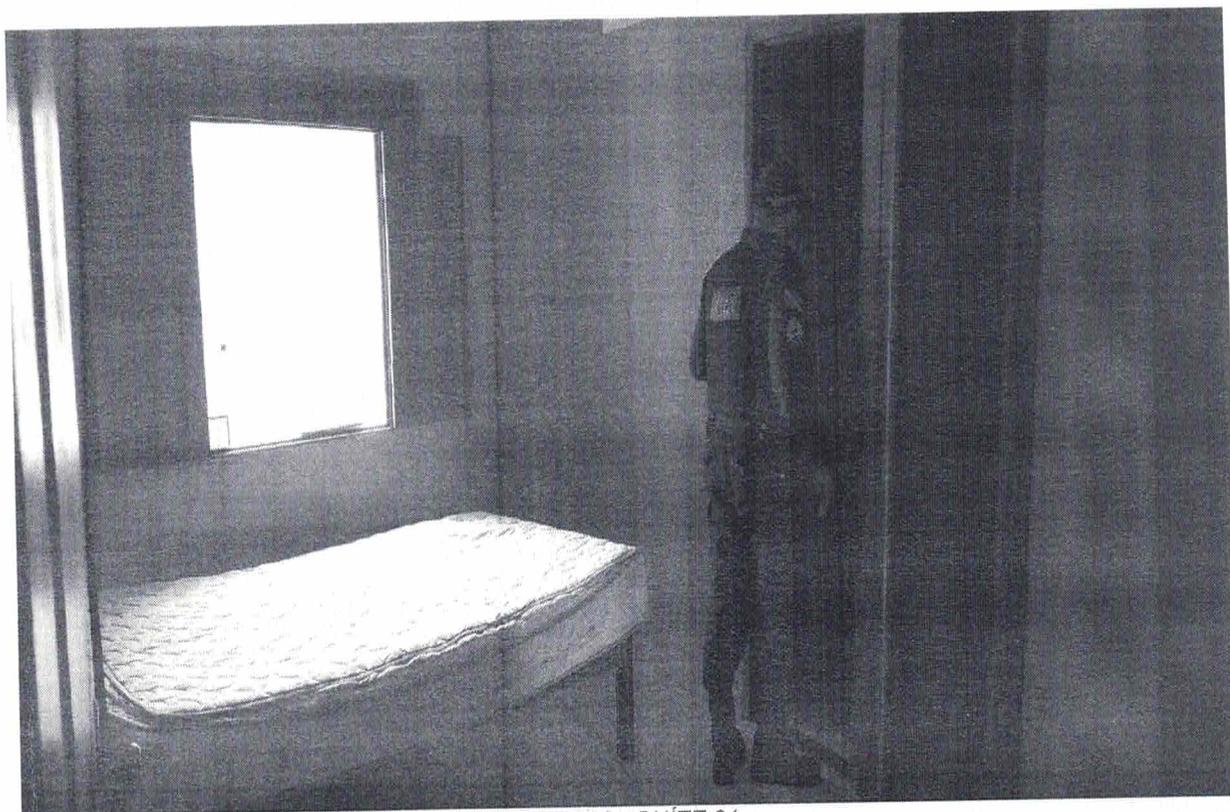


Figura 6 - SUÍTE 01

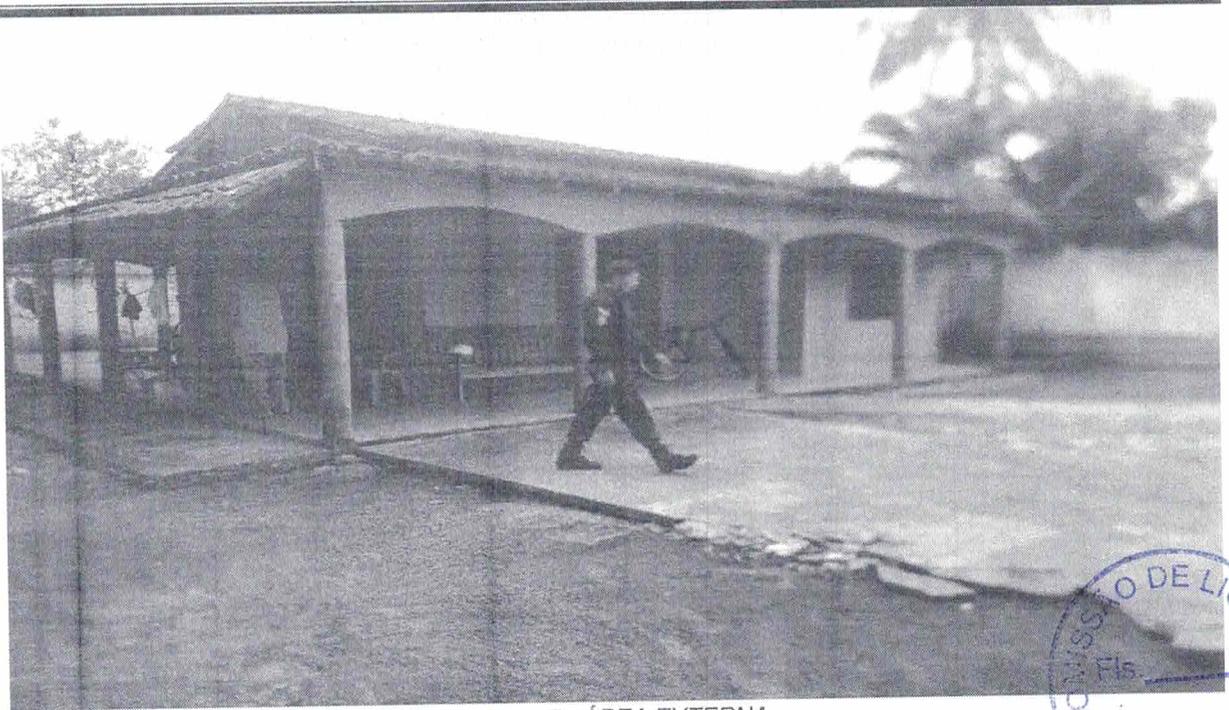


Figura 7 - ÁREA EXTERNA

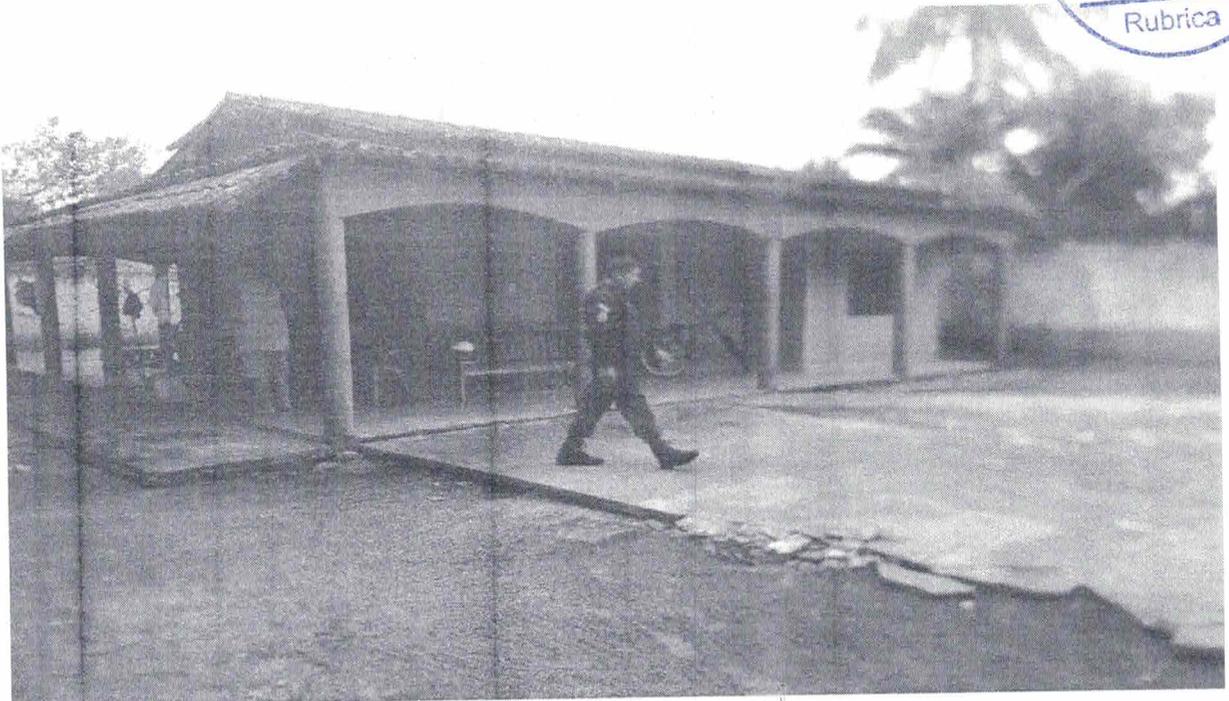


Figura 8 - ÁREA EXTERNA

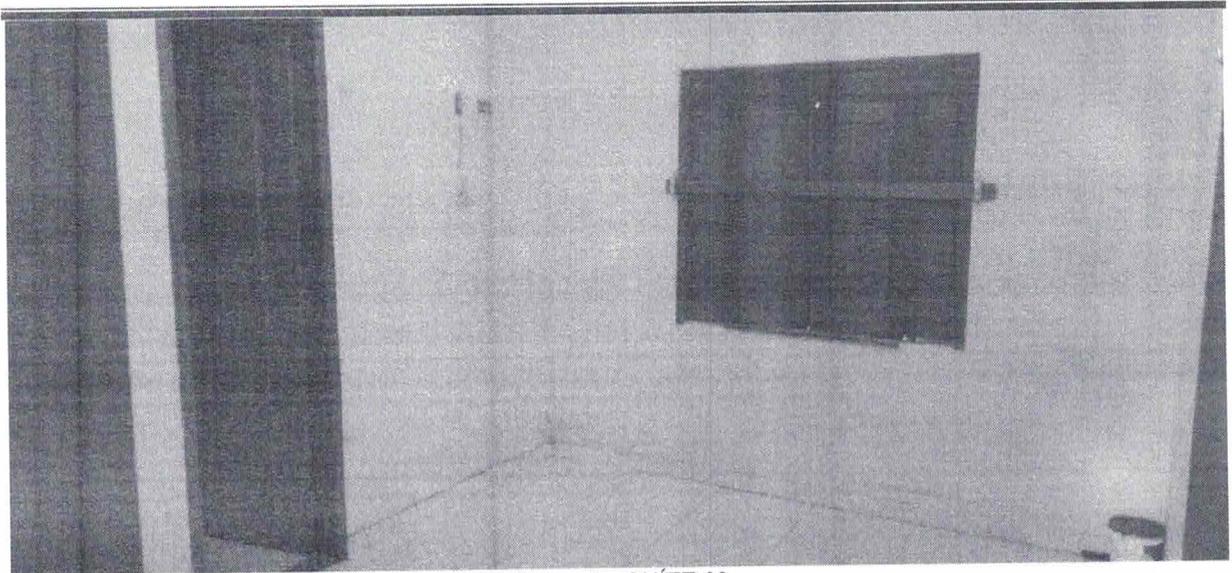


Figura 9 - SUÍTE 02



JOÃO PAULO DE OLIVEIRA VIEIRA
Engenheiro Civil
CREA 03148842200