

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00206001/21– CPL/PMSCO

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 SECRETARIA DE SAÚDE instaurou processo administrativo visando à Locação de imóvel localizado na Avenida São Benedito, nº 09, para funcionamento do Prédio do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU).

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

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 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.

Sobre esse tema, leciona Marçal Justen Filho:

A contratação depende, portanto, da evidencição 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. (JÜSTENFILHO, 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 imóvel localizado na Avenida São Benedito, nº 09, para funcionamento do Prédio do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU),

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

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

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



pertencente ao Sr. WILLIAM CLEBER BARROS SANTA ROSA, CPF n° 700.152.672-02, para fins de funcionamento do Prédio do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU), área construída e valor e constantes laudo técnico de avaliação do imóvel (doc. nos autos), estando proibida qualquer alteração desta destinação.

A locação do imóvel objeto faz-se necessário para o funcionamento do Prédio do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU), tendo em vista a ausência de imóvel de propriedade municipal compatível e apto para tal finalidade, reunindo todas as características necessárias para o desempenho das atividades pertinentes à demanda pretendida com espaço físico imprescindível ao desenvolvimento das atividades como:

A referida locação seguirá a hipótese do artigo 24, inciso X da Lei N° 8.666/93, verbis:

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;

PREÇO DA LOCAÇÃO

Justifico 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 R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) como locação mensal, compreendendo os meses de Junho a Dezembro de 2021.

Diante do exposto fica ratificado o valor orçado pelo Engenheiro Civil através do Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência da futura locação será de Junho a Dezembro, 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 secretaria de assistência social e o interesse pública, justificamos a Dispensa de Licitação, amparada no artigo 24, inciso X, da Lei n° 8.666/93.

São Caetano de Odivelas -PA, 22 de Junho de 2021.

Cordialmente,

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Av. Floriano Peixoto, n° 01 – Bairro Centro – CEP: 68.775-000, São Caetano de Odivelas – Pará

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE
ODIVELAS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
CNPJ Nº 05.351.614/0001-31



BRENDA DA SILVA BARBOSA
Presidente da Comissão Permanente de Licitação
DECRETO Nº 037/2021-GAB/PMSCO

