



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 02506002/19/– CPL/PMPP

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 MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO instaurou processo administrativo visando à locação de imóvel para funcionamento da E. M. E. I. F. SÃO RAIMUNDO.

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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA DE PEDRAS
CNPJ: 05.132.436/0001-58
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



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 precípuas 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 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.

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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA DE PEDRAS
CNPJ: 05.132.436/0001-58
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



uma pesquisa de mercado nos imóveis que apresentem as mesmas características 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. (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 E. M. E. I. F. SÃO RAIMUNDO, dadas as suas dimensões e demais características da edificação.

JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Constitui o objeto da presente a locação de um imóvel localizado no RIO SÃO RAIMUNDO, ZONA RURAL, pertencente ao Sr. AURELIANO FERREIRA TOBIAS JUNIOR, CPF nº 267.927.022-34, para fins de funcionamento de uma Unidade Escolar, atualmente denominada E. M. E. I. F. SÃO RAIMUNDO, com as coordenadas geográficas: 1° 8'45.34"S e 48°54'54.84"O, mapa de localização, relatório fotográfico, 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 da E. M. E. I. F. SÃO RAIMUNDO para atender 07 alunos, de acordo com o (Censo Escolar 2019) da Educação Infantil, distribuído do 1° ao 5° ano, pertencente à Rede Municipal de Ensino de Ponta de Pedras, 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 físicas pedagógicas.

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 preçpuas da administração, cujas necessidades de instalação e



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA DE PEDRAS
CNPJ: 05.132.436/0001-58
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



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\$ 1.000,00 (um mil reais) como locação mensal, compreendendo os meses de Agosto a Dezembro de 2019.

Justifico ainda que constar nos autos o Termo de Proposta para Locação do Imóvel do Sr. AURELIANO FERREIRA TOBIAS JUNIOR.

Diante do exposto fica ratificado o valor orçado pela Engenheira Civil através do Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência da futura locação será de 05 (cinco) 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 secretaria de educação e o interesse publica, justificamos a Dispensa de Licitação, amparada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

PONTA DE PEDRAS -PA, 25 de Julho de 2019.

Cordialmente,

MAYCON SERRÃO MARTINS

Comissão de Licitação

Presidente

Portaria Nº 141118/2018-GAB/PMPP