



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 02801001/20/ – CPL/PMPP**

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

**RELATÓRIO DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, através do FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO MAGISTERIO instaurou processo administrativo visando à compra de um imóvel (terreno) localizado no Rio Fábrica, s/n, Zona Rural, Município de Ponta de Pedras, visando a futura construção de um novo espaço escolar, para que os alunos sejam atendidos melhor forma e com um nível de conforto estrutural satisfatório as ações desenvolvidas na Educação Infantil, necessitam de um espaço digno, com área extensa e segurança para permitir uma melhor condição de aprendizagem e permanência na escola.

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

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.



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



Analisando o processo, constato que os documentos adunados demonstram que a localização, dimensão e condições do imóvel (terreno) 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 (terreno) (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.

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

Sobre esse tema, leciona Marçal Justen Filho:

A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel (terreno) para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel (terreno) para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço 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 (terreno) detém plenas condições para a futura construção de um novo espaço escolar.

### **JUSTIFICATIVA PARA COMPRA DE IMÓVEL (TERRENO)**

Constitui o objeto do presente a compra de um imóvel (terreno) localizado no Rio Fábrica, s/n, Zona Rural, pertencente ao Sr. LÁZARO TAVARES BARROS, CPF nº 367.348.372-20, para a futura construção de um novo espaço escolar, com as coordenadas geográficas: 01° 16'04.2731"S e 48°48'37.1333"O, mapa de localização, relatório fotográfico, área construída e valor e constantes laudo técnico de avaliação do imóvel (terreno) (doc. nos autos), estando proibida qualquer alteração desta destinação.

A compra do imóvel (terreno) objeto faz-se necessário para a futura construção de um novo espaço escolar, tendo em vista a ausência de imóvel (terreno) 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 para que os alunos sejam atendidos melhor forma e com um nível



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



de conforto estrutural satisfatório as ações desenvolvidas na Educação Infantil, necessitam de um espaço digno, com área extensa e segurança para permitir uma melhor condição de aprendizagem e permanência na escola.

A referida compra 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 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 COMPRA**

Justifico foi realizada a avaliação mercadológica para compra do presente Imóvel (terreno), sendo constatada a sua viabilidade pela ausência de imóveis (terrenos) com as mesmas características e localização, sendo o valor total compatível ao preço de mercado, sendo o valor correspondente à R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) como compra.

Diante do exposto fica ratificado o valor orçado pela Engenheira Civil através do Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel (terreno) no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

**CONCLUSÃO**

Sendo assim, diante das justificativas apresentadas e do fato de que após extensa pesquisa não se encontrou outro Imóvel (terreno) que pudesse ser utilizado para esta destinação, objetivando atender as necessidades da secretaria de educação e o interesse pública, justificamos a Dispensa de Licitação, amparada no artigo 24, inciso X, da Lei n° 8.666/93.

PONTA DE PEDRAS -PA, 13 de Fevereiro de 2020.

Cordialmente,

**SALOMÃO PINHEIRO DE OLIVEIRA**  
*Presidente da Comissão Permanente de Licitação*  
**Portaria N° 181119/2019-GAB/PMPP**