



## PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

### PODER EXECUTIVO



Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia – SEMMACT.

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 17.07.2023.001/PMTA**  
**PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO AUTUADO SOB Nº 001/2023- SEMMACT**

**OBJETO:** LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE CIÊNCIA E TECNOLOGIA E SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, LOCALIZADO NA RUA MAGALHÃES BARATA, 646, CENTRO, CEP: 68773-000, TERRA ALTA – PA.

**I – DA JUSTIFICATIVA:** Diante da necessidade de locação de imóvel para instalação da SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, CIÊNCIA E TECNOLOGIA e a SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, haja vista que o município não possui espaço próprio para que possa ser usado para atender as demandas e não possuir imóvel próprio para esta função. Faz se necessária a locação do imóvel, para atender a necessidade da secretaria que é de suma importância.

Considerando que a Secretaria Municipal de Meio Ambiente Ciência e Tecnologia e a Secretaria Municipal de Agricultura, hoje necessita de um imóvel adequado para a Sua Instalação e funcionamento para atender suas necessidades.

Por essa razão considerando que o município de terra alta, não dispõe de imóvel público disponível para este fim, constata-se a indispensabilidade de um espaço com localização apropriada e favorável para realização das atividades a serem desenvolvidas por estas secretarias.

Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e a Secretaria Municipal de Agricultura, em um imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnica administrativas desenvolvidas no âmbito da Secretaria.

A estrutura física do imóvel oferece um espaço satisfatório que abriga a Secretaria Municipal de Meio Ambiente Ciência e Tecnologia e a Secretaria Municipal de Agricultura, tendo em vista que no aumento da produtividade agrícola é peça chave durante o crescimento populacional terra alta tense, as inovações na produção e distribuição de alimentos ajudam no crescimento deste município. Reunindo todas as características necessárias para o desempenho das atividades pertinentes à demanda pretendida com espaço físico imprescindível ao desenvolvimento das atividades deste setor agrícola, que atende a cada iniciativa deste ao pequeno agricultor e todos colaboradores que necessitam de suporte e incentivo.

Um imóvel que consta espaço adequado para armazenamento e guarda equipamentos e materiais diversos, tendo em vista que o município não dispõe de prédio próprio que atenda essa finalidade, ou seja de permitir o funcionamento dos diversos setores e espaço para guardar bens e produtos.

Portanto, o imóvel pretendido, possui uma estrutura ideal para atender os órgãos que compõe a organização da secretaria municipal de Meio Ambiente ciência e Tecnologia e a Secretaria Municipal de Agricultura, boa estrutura e espaço físico que atende as finalidades precípua da administração, além da economia do valor. Excelente localização, é servido pelos melhoramentos básicos, tais como energia elétrica, pavimentação, água coleta de lixo, transporte urbano de fácil acesso.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

### PODER EXECUTIVO



Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia – SEMMACT.

**II- DO FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** As razões fáticas acima apresentadas demonstram claramente a dispensa de licitação. Por consequência inviabiliza a instalação de licitação para locação de imóvel para instalação da sede enunciada anteriormente.

A dispensa de licitação, também por consequência, torna possível 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, segunda avaliação prévia, conforme dispõe a Lei 8.666/93, Art. 24, § X:

Art. 24 – É dispensável a licitação:

#### I – OMISSIS

*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;”*

Outro não é o entendimento da doutrina sobre o assunto:

“A Administração pode, discricionariamente, proceder à licitação, para comprar ou locar o imóvel de que necessita. Pode ainda expropriar o imóvel por utilidade pública e nele instalar o serviço. Se, entretanto, a autoridade competente encontrar imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, pode prescindir da licitação e proceder diretamente à sua compra ou à locação.” (J. Cretella Junior, in Das Licitações Públicas, ed. 15ª, Revista Forense, pg. 236.) (Grifo nosso).

Saliente-se que a razão da escolha, assim como a justificativa do preço constante nesta justificativa e Laudo de Avaliação constantes nos autos, encontra-se amparadas na dispensa do Art. 24 inciso X, bem como por satisfazerem o perfil desejado para funcionamento da Secretaria solicitante.

Em continuidade, registramos que o Tribunal de Contas da União, embora não tenha atacado a fundo as nuances que envolvem a matéria, externou entendimento acerca dos requisitos de aplicação do art. 24, X, da Lei 8.666/93 nos seguintes termos:

“10. O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação 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. **11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração.** Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Torres Pereira Júnior a respeito desse comando legal: “A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a tendê-lo...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, pag. 250). “Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a



## PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

### PODER EXECUTIVO



Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia – SEMMACT.

viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277).12. **No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação (g.n.).(Acórdão nº 444/2008, Plenário, rel. Min. Ubiratan Aguiar)”**

Da análise dos dispositivos acima arrolados, depreende-se que os autos de qualquer contratação fundamentada na hipótese do artigo 24, X da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, deverão guarnecer: 1) Justificativa para a seleção do imóvel; 2) Demonstração da compatibilidade dos preços aferidos com os de mercado; 3) Demonstração de que àquele imóvel é o único apto à atender as necessidades da Administração.

Adentrando ainda mais no mérito da seleção, atestamos que, diante das características estruturais do imóvel e peculiaridades quanto à região (acesso, segurança, proximidade às demais secretarias etc), o imóvel ambicionado é o único imóvel na área que atende as necessidades dessa Municipalidade.

Em sequência, entendemos que tal justificativa se faz imperativa com o intuito de satisfazer futuros questionamentos exarados pelos órgãos de controle externo, conforme preconiza a doutrina pertinente, senão vejamos:

Quando a Administração Pública pretende adquirir ou alugar imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípua, pode dispensar a licitação e contratar diretamente com o vendedor ou locador (art. 24, X). Não é totalmente livre, entretanto esse tipo de ajuste. Exige o Estatuto que o imóvel a ser adquirido ou alugado seja realmente indispensável à Administração, em razão das necessidades de instalação e localização. **A dispensa da licitação é razoável no caso: há situações em que, apesar de haver outras ofertas, apenas um imóvel atende realmente aos anseios administrativos. Assim, esse deve ser o imóvel adquirido ou alugado.** Por outro lado, deve a Administração providenciar a avaliação prévia do imóvel, pois que não será legítimo o ajuste se o preço da compra ou do aluguel for incompatível com as condições normais de mercado. **A lei anterior não exigia a motivação da escolha nesse caso. O Estatuto vigente, no entanto, a impõe (art. 26), permitindo, em consequência, a verificação da legalidade do ajuste. A justificação expressa, desse modo, acarreta maior racionalidade no uso de imóveis e de recursos públicos,**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

### PODER EXECUTIVO



Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia – SEMMACT.

**evitando inclusive, que tais contratos sejam celebrados mesmo quando existem outros imóveis públicos disponíveis. (Destacou-se). (Manual de direito administrativo, 21ª edição, Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 249).**

Pelo exposto, solicitamos a contratação direta requerida, prescindindo de licitação em face da Dispensa de Licitação prevista no artigo 24 da Lei n.º 8.666/93 Inciso X, devendo os autos, após ratificado pelo Secretário, e logo após a publicação nos meios oficiais no prazo de 05 (cinco) dias como condição de eficácia dos atos, nos termos do artigo 26, do citado Diploma Legal.

### III- DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL:

Em análise aos presentes autos, verifica-se que o imóvel localizado na Rua Magalhães Barata, 646, Centro, CEP: 68773-000, Terra Alta – PA, cujo o proprietário é o Sr. Jean Ariano Tosin, inscrita no CPF ° 650.076.202-97 e RG n° 3775396 SSP/SP, residente e domiciliada na Av. Jarbas Passarinho, n° 112 – Centro de Terra Alta/Pa. A escolha dá-se pela ausência de imóveis disponíveis no Município para esta finalidade, motivo pelo qual, buscou-se .um prédio particular vocacionado para tal intuito, por possuir uma ótima localização, oferecendo a população segurança e tranquilidade.

Considerando a necessidade de contratação de imóvel residencial.

Considerando também que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio para instalação mencionada acima;

Considerando, que o Município de Terra Alta, carecendo há vários anos de imóveis residenciais e comerciais para locação, não resta muita opção de escolha, pois existem imóveis para serem locados, que não atendem as necessidades dessa municipalidade;

Considerando que o município não dispõe de recursos para construir uma sede própria para instalação acima descrita;

Considerando que o preço proposto pelo proprietário está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município;

Considerando a justificativa do Secretário Municipal de Meio Ambiente e do Secretário de Agricultura, em seu despacho de solicitação para abertura do processo administrativo para a referida locação;

Justifica-se a escolha do imóvel a ser locado por ser o que melhor se adéqua aos serviços a serem executados, em virtude de suas instalações, devido a sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado.

O preço do imóvel está compatível com valores de mercado conforme avaliação em anexo.

A dispensa fundamenta-se no art. 24, inciso X, da Lei Federal n.º. 8.666/93,

A lei autoriza a contratação direta onde houver inviabilidade de competição

A presente licitação será regida de acordo com as normas estabelecidas pela Lei Federal n.º. 8.666/93, e alterações posteriores.

### IV- PRAZO DE EXECUÇÃO E REAJUSTE

O contrato para locação terá vigência de 12 (doze) meses a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente.

Fica estabelecido que o valor do contrato será reajustado anualmente com base no Índice Geral de Preços- Mercado (IGP-M, ou outro índice que venha a substituí-lo, acumulado no período de análise do contrato, ou seja, a cada 12 (doze) meses, conforme disposto na Lei n° 8666/93.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

PODER EXECUTIVO



Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia – SEMMACT.

---

### V- DO CONTRATADO/PROPRIETÁRIO

Sr. Jean Ariano Tosin, inscrita no CPF ° 650.076.202-97 e RG nº 3775396 SSP/PA, residente e domiciliado na Av. Jarbas Passarinho, nº 112 – Centro de Terra Alta/Pa.

### VI-JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

O valor mensal proposto pelo locador é de R\$ 2.800,00 (dois mil, oitocentos reais), conforme a avaliação prévia, através do Laudo técnico de Avaliação, o avaliador concluiu que o valor calculado para o imóvel, conforme preços de mercado é de R\$ 2.915,64 (dois mil, novecentos e quinze reais e sessenta e quatro centavos). Mensal. Sendo assim, pode-se concluir que a proposta de locação é compatível com o mercado e se demonstra vantajosa, pois se adequa. e satisfaz o interesse coletivo em caso da celebração de contrato entre as partes.

Terra Alta/PA, 21 de julho de 2023.

GENIVAL MEDEIROS LODO

Secretario Municipal de Meio Ambiente Ciência e Tecnologia- SMMACT

ROGÉRIO LIMA DA SILVA

Secretário Municipal de Agricultura - SEMAGRI