



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 02106002/23– CPL/PMSCO

MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7.2023-230601

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

O FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS instaurou processo administrativo visando à LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA TV. BENJAMIM CONSTANT Nº 10, BAIRRO: CENTRO, ZONA URBANA, CIDADE DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS/PA, PARA USO EXCLUSIVO DA CASA DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL E INCLUSIVA/AEE, DESTINADO AOS INTERESSES DO FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

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.

Analizando 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 pelo Fundo Municipal de Educação de São Caetano de Odivelas 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 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.)

Analizando 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 Tv. Benjamim Constant nº 10, Bairro: Centro, Zona Urbana, cidade de São Caetano de Odivelas/PA, CEP 68.775-000, pertencente ao sr. WALMIR DE SOUSA RODRIGUES, CPF 351.938.912-68, destinado ao FUNCIONAMENTO DA CASA DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL E INCLUSIVA/AEE, NA SEDE DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS, 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 atendimento educacional e inclusiva (AEE), 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 precípuas 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 Educação quanto a local apropriado para a utilização desta hipótese é a indisponibilidade de imóveis do Município capazes de atender a demanda solicitada, e disponibilidade deste imóvel em situação privilegiada, com instalações suficientes e adequadas para funcionamento da casa de atendimento educacional e inclusiva (AEE). A escolha recaiu no imóvel situado na Tv. Benjamim Constant nº 10, Bairro: Centro, Zona Urbana, cidade de São Caetano de Odivelas/PA, CEP 68.775-000.

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 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 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 2.000,00 (dois mil 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 2.000,00 (dois mil 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 nº 8.666/93.

São Caetano de Odivelas -PA, 26 de junho de 2023.

Cordialmente,

GRIJALME DA COSTA CARNEIRO
Presidente da Comissão Permanente de Licitação