

PROCESSO DE DISPENSA Nº 093/2022-PMMC

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 002/2022-SEMED

JUSTIFICATIVA PARA DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA CASA DOS CONSELHOS.

INTERESSADO: MUNICIPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS – SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO-SEMED.

PROPOSTO: JUCIANA MARINHO COSTA – CPF/MF Nº 950.466.582-91

FUNDAMENTO: INCISO X, DO ART. 24 DA LEI FEDERAL 8.666/93 E ALTERAÇÕES POSTERIORES.

DOS FATOS

A administração na prestação de sua atividade para os seus jurisdicionados, deve oferecer condições mínimas de infraestrutura para que a sua atividade fim seja executada de forma adequada e eficaz. Por esse motivo a necessidade da existência de toda uma infraestrutura que pode ser compreendida em prédios, equipamentos e de pessoal que possam atender a demanda imposta.

Todo esse aparato deve estar disponível e em plena funcionalidade para a manutenção dessas atividades essenciais.

De todo modo, o município pode não dispor de bens moveis ou imóveis suficientes para atendimento e funcionalidade, surgindo daí a possibilidade de locações.

Em se tratando do Município de Mojuí dos Campos, que não possui em seu patrimônio, quantidade suficiente de prédios que possam abrigar o funcionamento dos seus conselhos que são indispensáveis à prestação do serviço público, é inescusável que se adote a locação de prédios para atender suas necessidades.

A finalidades da precípuas da administração, vez que dispõe espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento do programa em questão, ratificando assim que o mesmo se encontra locado desde de janeiro de 2017, como consta no contrato original 001/2017-SEMED.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel na área urbana do município que atende os interesses da Administração, vez

que os outros imóveis pesquisados não estão adaptados as necessidades específicas da **CASA DOS CONSELHOS**.

Os conselhos Municipais exercem o controle social e a fiscalização das atividades desenvolvidas pelo Poder Executivo. Cada Conselho, na sua respectiva área de atuação, pode também ajudar, sugerir, criticar e opinar visando a implementação de Políticas Públicas no Município.

A Prefeitura mantém a Casa dos Conselhos, órgão vinculado Secretaria Municipal de Educação - SEMED, que serve de referência maioria dos Conselhos Municipais. Assim, é insigne importante a reunião dessas instâncias de gestão compartilhada em ambiente físico, que propicie uma boa articulação e presença da sociedade civil organizada, visando participação popular e um bom controle dos serviços sociais oferecidos pela administração. Além disso, o imóvel escolhido é localizado na área central de desenvolvimento do serviço acima referido e tendo estrutura que atende ao objeto dessa dispensa, com fácil acessibilidade,

além de esta adequado com as finalidades da **CASA DOS CONSELHOS**.

Sobre situação física do imóvel em questão, foi apresentado laudo de vistoria pela Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEMINF, onde não se constatou nenhum problema na estrutura do imóvel.

Além disso, o particular **JUCIANA MARINHO COSTA** comprovou ser detentor de regularidade fiscal e contábil, como se pode atentar nos documentos em anexo deste processo.

Desta feita, resta justificada a escolha do imóvel, nos termos do parágrafo único, inciso II do art. 26 da Lei 8.666/93.

DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O art. 26, § único, inciso III, da Lei 8.666/93 estatui o processo de dispensa de licitação seja instruído, entre outros elementos, com a justificativa de pregão. No que concerne ao presente processo, registra-se a constância de laudos demonstrando a harmonia do valor exigido em face daqueles habitualmente praticados no mercado imobiliário.

Logo, o pregão auferido buscou precipuamente o equilíbrio econômico financeiro entre o locatário e administração pública, para que aplicação demasiada de um ou outro não a prejudicar os interesses dos contratantes. Ou seja, o valor do aluguel não poder ser discrepante maior às avaliações mercadológicas, nem tão pouco, poder haver enriquecimento ilícito por parte do poder público pagando aluguéis muito baixo dos valores apontados nos laudos.

Vale mencionar que o valor do aluguel além de ter de baseado nos laudos de avaliação prévia no mercado, foi sopesado de comum acordo com esta administração. Além de que, o imóvel está adaptado para as necessidades específicas do programa desenvolvido em suas instalações, o que, pelo interesse público, faz essa administração anuir com o valor proposto

pelo locador, em que pese não ter mediações do imóvel em comento, outro de mesma qualidade.

Acrescenta-se que o valor do aluguel auferido acima se justifica em virtude da **CASA DOS CONSELHOS** permanecer nas instalações do imóvel, o que submete essa Administração pagar os meses anteriores data do contrato do ano em curso. Assim os valores correspondentes à esses meses serão diluídos nas obrigações resultantes do contrato que irá vigor nos próximos 28 (vinte e oito) meses. No caso dos autos, houve demora na formulação do laudo de vistoria do imóvel, o que também ocasionar atraso na conclusão do processo de dispensa.

Explica-se que está administração estima pela celeridade dos seus procedimentos, porém a formalização dos contratos está vinculada a atos administrativos que norteiam o processo num todo (emissão de laudos de vistoria dos imóveis e demais trâmites), ou seja, documentos que motivam, neste caso, os processos de dispensa de licitação permitindo que se verifique em todo tempo legalidade dos atos que o envolvem.

Face ao exposto, considerando a documentação colacionada aos autos, a qual demonstra que o valor apresentado para a aquisição apresenta compatibilidade com os custos praticados no mercado, entendemos como satisfeita a exigência prevista no dispositivo legal.

DO DIREITO

Conforme a dicção do artigo 24, inciso X, *in verbis*:

“para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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;

Nessa toada, faz-se mister transcrever o entendimento do preclaro Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, *in*, Contratação direta sem licitação, Editora Fórum, 2006, p. 455, que aduz, *verbis*:

“Qualquer entidade da Administração pode ter dezenas de imóveis necessários para operacionalização de suas atividades, mas apenas alguns estão dirigidos especificamente para as finalidades “precípuas” da Administração. Esse termo tem por sinônimo a idéia de “principal” ou “essencial”, significando que o imóvel dirige-se à finalidade essencial da Administração.”

Corroborando nesse sentido, a íncrita Leila Tinoco da Cunha Lima Aguiar:

Além disso, ressalte-se que, nestes casos relacionados (inciso X. do art. 24, da Lei nº 8.666/93) pela legislação, há discricionariedade da Administração na escolha da dispensa ou não do certame devendo sempre levar em conta o interesse público.

Leila Tinoco da Cunha Lima Aguiar, in, Dispensa e Inexigibilidade de Licitação – Casos mais utilizados. Disponível em <http://www.fisccal.org.br/noticiadispensa.htm>. Acessado em 13/04/2005.

Neste caso, a Administração tem que observar dois requisitos previamente, seja comprovar que aquele imóvel atende as necessidades de instalação e que o preço é condizente com o praticado no mercado. (LIMA AGUIAR, ob., cit., p. 7.0)

DO IMÓVEL

O imóvel trata-se do pavimento TÉRREO de um imóvel residencial, edificado em alvenaria de tijolos rebocados, piso em porcelanato, com pintura em bom estado de conservação, pé direito 3,10m, piso cerâmico padrão médio em bom estado de conservação, e portas de madeira larga. O pavimento térreo em questão possui 128 m² de área construída e 210 m² de área térreo total útil. É composto por 01 pavimento, 03 dormitórios, sendo uma suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel). Localiza-se em região urbana do Município de clima quente e úmido, com ocupação padrão econômico médio, o imóvel está em ótimas condições para finalidade da ocupação atendendo os requisitos básicos para tal finalidade.

O imóvel é de propriedade da senhora JUCIANA MARINHO COSTA, brasileira, casada, possuidor da cédula de identidade nº 5746569 PC/PA e do CPF/MF nº 950.466.582-91, o imóvel está localizado no Tv. Haroldo Veloso, 201, no Bairro Centro. O valor do aluguel mensal é de R\$ 3.000,00 (três mil reais), pelo período de 28 (vinte e oito) meses totalizando R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), sendo empenhado no orçamento de 2022 apenas 04 (quatro) meses de aluguel no valor global de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), e o remanescente nos respectivos orçamentos dos exercícios de 2023 e 2024 providenciando-se os atos administrativos por meio de apostilamento, valor este compatível com as pesquisas de mercado imobiliário do município que compõem os autos do processo. Sendo desta feita, o valor justo a ser desembolsado pela locação.

CONCLUSÃO

Em guisa de conclusão, é extremamente viável a locação do imóvel pelos motivos expostos acima, devendo ser levado em consideração a sua localização, estrutura e preço.

Neste sentido, a Comissão propõe que seja reconhecida a Dispensa de Licitação, para locação de imóvel destinado a atender ao funcionamento da secretaria Municipal de Educação, de propriedade da senhora JUCIANA MARINHO COSTA, por restar provado ao caso em tela, a autorização contida no inciso X, do artigo 24 da Lei Federal nº. 8.666 de 21 de junho de 1993 e alterações posteriores, submetendo o presente à autoridade superior para a devida ratificação.

Mojuí dos Campos, 04 de Agosto de 2022.

BRIAN LIMA DOS SANTOS

Presidente

HERICA FERREIRA PEPER

Membro

MILENA FONTENELI DE FREITAS

Membro

ELIZANGELA FERREIRA DE AGUIAR BEZERRA

Secretária Municipal de Educação

Decreto nº 026/2022