



PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 02706001/22– CPL/PMSCO

MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 7/2022-280601

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 DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS instaurou processo administrativo visando à LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA MAGALHÃES BARATA, S/N BAIRRO UMARIZAL, SÃO CAETANO DE ODIVELAS/PA, PARA O FUNCIONAMENTO DO PRÉDIO DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO (AEE).

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.

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 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 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 n° 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.)

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 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

Considerando que a Secretaria Municipal de Educação hoje necessita de local adequado para instalação e Funcionamento do Prédio de Atendimento Educacional Especializado – AEE, aja visto que a mesma não dispõe de nenhum espaço desocupado adequado para esse fim.

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 205 preconiza que a educação é um direito de todos, garante o pleno desenvolvimento da pessoa, o exercício da cidadania, a qualificação para o trabalho e a igualdade de condições para o acesso e permanência na escola. Assegura também, que cabe ao Estado oferecer o Atendimento Educacional Especializado - AEE, preferencialmente na rede regular de ensino.

Considerando que após várias visitas realizadas em imóveis localizado no Município de São Caetano de Odivelas, com o fito de verificar seu acesso e se as estruturas do mesmo encontram-se adequadas, assim como se o preço estava compatível com o mercado local, constatou-se que o imóvel localizado na avenida Magalhães Barata, S/N Bairro Umarizal, encontrasse em bom estado de conservação e estrutura ideal, para instalação e Funcionamento do Prédio de Atendimento Educacional Especializado (AEE)

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 1.500,00 (mil e quinhentos 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 1.500,00 (mil e quinhentos 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 Secretaria Municipal de Educação, justificamos a Dispensa de Licitação, amparada no artigo 24, inciso X, da Lei n° 8.666/93.

São Caetano de Odivelas -PA, 30 de junho de 2022.

Cordialmente,

GRIJALME DA COSTA CARNEIRO

Presidente da Comissão Permanente de Licitação

DECRETO N° 019/2022-GAB/PMSCO