

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 01060003/22– CPL/FUNDEB

MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7/2022-060601

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 instaurou processo administrativo visando à “DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA SALA DE AULA ANEXA DA ESCOLA EMEF BOM JESUS, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA 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.

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 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 (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 FUNDEB 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.)

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 funcionamento do Prédio Anexo da Escola EMEF Bom Jesus, 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 Vila Muriá, S/N, Zona Rural, Cachoeira Do Piriá, pertencente a sr^a Ronilda da Conceição Corrêa Santos, portador do CPF sob nº 011.650.522-29, destinado ao funcionamento da Sala de Aula Anexo da EMEF Bom Jesus atendendo assim as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, 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 Sala de Aula Anexo da EMEF Bom Jesus, 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 funcionamento da Sala de Aula Anexo da EMEF Bom Jesus, posto que a Administração não possui espaço físico adequado para tal. A escolha recaiu no imóvel situado na Vila Muriá, S/N, Zona Rural, Cachoeira Do Piriá.

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 575,00 (quinhentos e setenta e cinco reais) como locação mensal, compreendendo o período de 07 (sete) meses.

Diante do exposto fica ratificado o valor orçado pelo Engenheiro Civil através do Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel no valor de 575,00 (quinhentos e setenta e cinco reais) mensais.

PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência da futura locação será de 07 (sete) 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 nº 8.666/93.

Cachoeira do Piriá -PA, 06 de junho de 2022.

Cordialmente,

ANTONIO LUCENA DE SOUSA

*Presidente da Comissão Permanente de Licitação
POSTARIA Nº 027/2021*

Educação que acolhe, valores que transformam