



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA
Poder Executivo
SETOR DE LICITAÇÃO



PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO AUTUADO SOB Nº 006/2022- PMTA

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

TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

A Comissão de Licitação do Município de TERRA ALTA, através da PREFEITURA MUNICIPAL, consoante a autorização do Sr. Elinaldo Matos da Silva, PREFEITO MUNICIPAL e da solicitação de abertura do Sr. Genival Medeiros Lobo, Secretário Municipal de Meio Ambiente /PMTA, vem abrir o presente processo administrativo para LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, LOCALIZADO NA RUA MAGALHÃES BARATA, 646, CENTRO, CEP: 68773-000, TERRA ALTA - PA.

DOS FATOS

Considerando, que a Administração Pública não dispõe de imóvel próprio para funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, em nosso Município, bem como não possui recursos para construção da sua sede, recomenda-se a locação do imóvel descrito conforme laudo técnico de avaliação anexo, expedido pelo Engenheiro responsável deste Município.

DA 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:

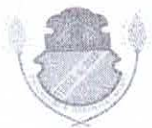
Art. 24 - É dispensável a licitação:

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).



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA
Poder Executivo
SETOR DE LICITAÇÃO



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 atendê-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, e 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 frustre 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 aquele imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA
Poder Executivo
SETOR DE LICITAÇÃO



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 justificção expressa, desse modo, acarreta maior racionalidade no uso de imóveis e de recursos públicos, 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.

DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL:

Nos presentes autos, verifica-se que o imóvel localizado na Rua Magalhães Barata, 646, Centro, CEP: 68773-000, Terra Alta - PA, cujo a proprietária é a Sr. Jean Ariano Tosin, inscrita no CPF nº 650.076.202-97 e RG nº 3775396 SSP/SP, residente e domiciliada na Av. Jarbas Passarinho, nº 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA
Poder Executivo
SETOR DE LICITAÇÃO



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 Secretario Municipal de Meio Ambiente, 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 nº. 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 nº. 8.666/93, e alterações posteriores.

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 nº 8666/93.

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.

JUSTIFICATIVA DE PREÇO

O valor proposto pelo locador é de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos 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\$ 1.420,38 (um mil, quatrocentos e vinte reais e trinta e oito centavos). Deste modo, conclui-se 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, 01 de julho de 2022.

EDUARDO BARBOSA DE LIMA
Presidente da Comissão Permanente de Licitação - CPL/PMTA