



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE

PROCESSO Nº 01/2017

ORIGEM: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

ASSUNTO: dispensa de licitação para locação de imóvel não residencial pela Administração

JUSTIFICATIVA DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 09

I - DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata os presentes autos de procedimento que tem por objeto dispensa de licitação para locação de imóvel pela Administração, local onde funcionará a **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**, uma vez que esta, em algumas situações, necessita locar bens de particulares para poder melhor oferecer serviços à coletividade.

Cumprir destacar, por oportuno, que a administração pública, teve um curto período de tempo para formalização processual dos contratos de locação. Tal fato se deu devido a gestão anterior não ter repassado subsídios necessários para continuidade do serviço público logo não restou outra alternativa a não ser proceder com os tramites desde o início com o intuito de cumprir o devido processo legal e garantir o bom funcionamento da referida secretaria.

II – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

Por força constitucional, a celebração dos contratos de obras, serviços, compras e alienações, assim como concessão e a permissão de serviços públicos, deve ser antecedida de processo administrativo de licitação, abrangendo a Administração Pública direta e indireta. Portanto, a licitação consiste num princípio que a Administração Pública deve seguir quando for contratar. É o que dispõe o art. 37, XXI, da CF, e art. 2º da Lei 8.666/93. No entanto, a Lei Maior admite que a legislação estabeleça algumas hipóteses em que a contratação poderá ser feita diretamente, sem licitação, hipóteses que não se compatibilizam com o rito e a demora do procedimento licitatório, a teor do que estabelece a própria Constituição no mesmo art. 37, XXI: "ressalvados os casos especificados na legislação..."

Regulamentando o dispositivo supracitado, a **Lei nº 8.666/93**, no **artigo 24**, prevê os casos de **dispensa** de licitação. Nesta hipótese, há a possibilidade de competição, ou seja, o procedimento, em tese, poderia ser realizado, no entanto, o legislador decidiu não torná-lo obrigatório, facultando a dispensa que fica inserida na competência discricionária da Administração.

O artigo 24 da Lei nº 8.666/93, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública, prevê, taxativamente, as hipóteses em que a licitação pode ser dispensada. No inciso X do mencionado artigo, dispõe a lei:

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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



Concernente ao inciso X, do art. 24, da Lei 8.666/93, Jorge Ulisses Jacoby Fernandes (2000, p. 388), esclarece que **'trata-se, em verdade, de hipótese de dispensa de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competição'.**

No caso em tela, é clara a dispensa de licitação nesses casos, haja vista não haver como viabilizar uma competição onde apenas um imóvel com características específicas serve ao Poder Público, neste caso servindo para a sede da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**. Entretanto, havendo viabilidade de competição e não estando presentes as hipóteses do art. 24 do Diploma em análise, a licitação deverá ser realizada, a fim de que não sejam violados os princípios da competitividade e da isonomia.

Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), lembra que para a Administração Pública utilizar-se da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos: **a justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública e que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.**

Também quanto ao assunto leciona Marçal Justen Filho, em sua obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221, que:

A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável a competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público.

A dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, resulta da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, como alhures mencionado, que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Prossegue Marçal Justen Filho, em sua obra já citada, pág. 240, lecionando que a contratação depende de três requisitos, *in verbis*:

- a) *necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;*
- b) *adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico;*
- c) *compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.*

No mesmo sentido manifesta-se Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, em seu livro Contratação Direta Sem Licitação, 5ª ed., Ed. Brasília Jurídica, pgs. 388 a 395, no qual elenca como requisitos para a dispensa de licitação, na hipótese em comento: necessidade de instalação e localização condicionando a escolha, atendimento das finalidades precípuas da Administração, avaliação prévia e compatibilidade de preços. Esses pressupostos são de suma importância para



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



que não seja tão desvantajoso para Administração Pública, vez que não poderá utilizar amplamente das prerrogativas que lhe são conferidas pelo Poder Público, haja vista está submetida ao regime privado pelas consequências já expostas.

O Tribunal de contas da União, já reiterou diversas decisões sobre a matéria:

Decisão 142/2000 - Plenário: 8.1.12. Nos processos administrativos de locação de imóvel, proceda a avaliação previa do imóvel a ser locado, em atendimento ao inciso X, art. 24, da Lei nº. 8.666/93, a fim de comprovar a adequação do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado.

Na Orientação Normativa GEADE/SPU-004, de 25.2.2003, se dispõe:

4.3.1. Cabe ao avaliador, devidamente habilitado e registrado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA a responsabilidade técnica pelo laudo de avaliação.

É imperativo informar que a Lei nº 8.245/91 prevê normas específicas para as locações de imóveis utilizados por hospitais, asilos, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, uma vez que prestam à sociedade serviços de utilidade pública.

III - JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel se justifica pela necessidade de um prédio para o funcionamento da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**, tendo em vista que a referida Prefeitura Municipal não possui imóvel próprio para o referido objeto, bem como por sua localização, espaço físico e preço compatível com o do mercado, conforme Relatório de Visita Técnica anexo ao processo, preenchendo os requisitos necessários as pretensões da Administração.

Cumprir salientar, que o imóvel encontra-se mobilhado, atendendo as necessidades da administração pública.

IV - DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A despeito desta assertiva, o TCU já se manifestou:

"Proceda, quando da realização de licitação, dispensa ou inexigibilidade, à consulta de preços correntes no mercado, ou fixados por órgão oficial competente ou, ainda, constantes do sistema de registro de preços, em cumprimento ao disposto no art. 26, parágrafo único, inciso III, e art. 43, inciso IV, da Lei 8.666/1993, os quais devem ser anexados ao procedimento licitatório (...)." Acórdão 1705/2003 Plenário.

O valor do aluguel ficou definido em **R\$ 4.000,00 (quatro mil, reais)** mensais. Após avaliação prévia, constatou-se, nos termos do parecer técnico exarado pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, que o preço está de acordo com o usual no mercado.

Desta forma, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, a licitação é



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



DISPENSÁVEL, sendo que o preço contratado para a locação está de acordo com os praticados nomercado, considerando a sua localização, seu estado geral de conservação e conforme avaliação prévia do setor competente.

V - RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO (Artigo 26 da Lei nº 8666/93)

A LOCADORA é proprietária do imóvel situado na **Rua Getúlio Vargas, s/n, CEP: 68420-000, Mocajuba/PA** e foi escolhido por esta administração pela simples razão de atender a finalidade do interesse público para a **SECRETÁRIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**.

No mesmo sentido, na visita técnica realizada pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, constatou-se que o referido imóvel está em perfeitas condições de uso, é adequado à utilização a que se destina, possui fácil acesso ao público atendido e sua estrutura permite adaptações para atender às necessidades da administração. Além disso, mediante avaliação prévia, o preço cobrado está de acordo com o praticado no mercado.

Cumprir destacar, por oportuno, que a Prefeitura Municipal não possui imóvel próprio para o referido objeto.

VI – DO CONTRATO – MINUTA

Visando instruir a Dispensa de Licitação do Processo Administrativo em epígrafe, definindo claramente as obrigações das partes, junta-se aos autos a minuta do Contrato.

Mocajuba/PA, 03 de Janeiro de 2017.

EMERSON EVANDRO DE ARAÚJO BRAGA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE