



GOVERNO MUNICIPAL

Pacatuba

O Futuro não pode parar



PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº DL-2023/020

1 - ABERTURA:

Por ordem do(a) Ordenador(a) de despesas da Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba, Sr.(a) José Glauco Moreira da Silva Filho, foi instaurado o presente processo de dispensa de licitação objetivando a **locação de um imóvel situado à Rua Coronel João Carlos, 356, Centro, Pacatuba-CE, destinado ao funcionamento do(a) Sede do Pacatubaprev**, em conformidade com o Termo de Referência.

2 - JUSTIFICATIVA:

O prédio a ser locado está localizado na **Rua Coronel João Carlos, 356, Centro, Pacatuba-CE**, e possui as seguintes características:

- c) Dependências suficientes e estruturadas;
- d) Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir.

A locação do referido imóvel é necessária para o funcionamento do(a) Sede do Pacatubaprev.

A locação de um imóvel para o funcionamento do Instituto de Previdência Municipal se faz necessária para garantir um atendimento de qualidade aos servidores municipais, que são os beneficiários do instituto. O imóvel será utilizado para abrigar toda a estrutura administrativa do instituto, incluindo setores como a gerência de benefícios, a gerência financeira, a gerência de cadastro e o setor de atendimento ao público.

Além disso, a locação de um imóvel para o instituto de previdência municipal pode trazer benefícios como a melhoria da segurança e do conforto dos servidores e dos beneficiários, bem como a adequação do espaço físico para a realização das atividades necessárias para o bom funcionamento do instituto.

Dessa forma, a locação de um imóvel para o funcionamento do Instituto de Previdência Municipal é uma medida importante para garantir a continuidade dos serviços prestados aos servidores municipais, visando a sua segurança financeira e bem-estar.

Vale também salientar que o referido imóvel vem sendo utilizado como sede do Instituto de Previdência Municipal desde 14 de agosto de 2017. Além disso, além de ser custoso ao município fazer a mudança para um novo local, frente à grande demanda atual de atendimento, o imóvel também tem suprido as necessidades a que se destina. Sua localização é em frente ao prédio principal da administração da prefeitura e tem uma boa localização geográfica que contribui para o atendimento ao público.

3 - DO FUNDAMENTO JURÍDICO:

Como é sabido, a licitação para contratação de obras, serviços, compras e alienações é uma exigência constitucional para toda Administração Pública, conforme ditames do artigo 37, XXI da CF/88, e da Lei Federal nº 8.666/93, ressalvados os casos em que a administração **pode ou deve deixar de realizar licitação**, tornando-a **dispensada, dispensável e inexigível**.



GOVERNO MUNICIPAL

Pacatuba

O Futuro não pode parar

Uma cidade certificada



DA SITUAÇÃO DE DISPENSA – Artigo 24, X da Lei n.º 8.666/93.

O caso em questão se enquadra no dispositivo em que a lei classifica como licitação **dispensável**, pois a locação de imóvel afigura-se dentro da situação prevista em lei.

Segundo a Lei Federal nº 8.666/93, em hipóteses tais, a administração pode efetivamente realizar a **contratação direta** dos referidos serviços, mediante dispensa de licitação, conforme artigo 24, X do referido diploma, *verbis*:

“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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 8.6.94)

Note-se, pois, que a Lei autoriza a dispensa de licitação para compra ou locação de imóveis fundada na premissa de que o preço esteja compatível com o mercado.

Desse modo, a hipótese tratada apresenta-se como um dos casos em que a administração pode (*e deve*) efetivamente dispensar o processo licitatório, realizando a contratação direta para não ocasionar prejuízos, conforme estabelece o artigo 24, inciso X da Lei nº. 8.666/93, de 21 de junho de 1993.”

4 - RAZÃO DA ESCOLHA DA LOCADOR:

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na à **Rua Coronel João Carlos, 356, Centro, Pacatuba-CE**, pertencente a Sr.(a) Maria Jarina de Oliveira Pinto, inscrito no CPF sob o nº 136.079.523-53, residente na Rua Major Crisanto de Almeida, 46, Centro, Pacatuba-CE, tendo em vista que o imóvel apresenta estrutura, área física e localização apropriada, além de possuir preço compatível com o mercado, conforme laudo técnico de avaliação e a inexistência de outros imóveis com características compatíveis.

5 - JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

A administração pública ressalta que o valor acordado para a locação do imóvel está de acordo com o valor de mercado praticado para imóveis similares na região, conforme atestado por laudo de avaliação elaborado por engenheiro competente. Dessa forma, o preço acordado representa a melhor proposta em termos de qualidade e preço, sendo vantajoso para a administração pública e em conformidade com a Lei 8.666/93.

Assim, o **valor mensal** da locação é de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, totalizando o **valor global** de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)** para o período de 12 mês(es).

6 - PRAZO DE VIGÊNCIA:

O Contrato produzirá seus jurídicos e legais efeitos a partir de sua assinatura e vigerá pelo prazo de 12 mês(es), podendo ser prorrogado de acordo com a Lei N° 8.666/93 e a Lei nº 8.245/91, de 18/10/1991 e suas alterações posteriores (Lei do Inquilinato).

7 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE DE RECURSOS:

A despesa decorrente da contratação correrá à conta de dotação orçamentária própria consignada no Orçamento da Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba, Exercício do corrente ano, classificada sob o seguinte código: 08.01.09.122.0001.2.022.0000 Manutenção das



GOVERNO MUNICIPAL

Pacatuba

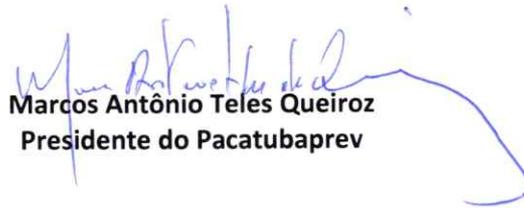
O Futuro não pode parar

Uma cidade certificada



Atividades do PACATUBAPREV; elemento de despesa 3.3.90.36.00, e as correspondentes a serem consignadas nos Orçamentos dos exercícios subsequentes.

Pacatuba-CE, 28 de abril de 2023.


Marcos Antônio Teles Queiroz
Presidente do Pacatubaprev



GOVERNO MUNICIPAL

Pacatuba

O Futuro não pode parar

**ANEXO I – MINUTA DO TERMO DE CONTRATO**

CONTRATO N° _____

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO O MUNICÍPIO DE PACATUBA, ATRAVÉS DA INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE PACATUBA E DO OUTRO O SR(A). _____ PARA O FIM QUE NELE SE DECLARA.

O **MUNICÍPIO DE PACATUBA**, Estado do Ceará, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º _____, com sede de sua Prefeitura Municipal na Rua Cel. João Carlos, 345, Centro, Pacatuba, Ceará, – CEP: 61.801-225, através da(s) Secretaria(s) de _____, neste ato representado pelos Sr. _____, aqui denominado LOCATÁRIO, e de outro lado o Sr. _____, residente na _____, inscrita no CPF/MF sob o n.º _____ aqui denominado de LOCADOR, resolvem firmar o presente Contrato, tendo em vista o resultado do **Processo Administrativo de Dispensa de Licitação nº _____**, tudo de acordo com as normas gerais da Lei 8.666/93, alterada e consolidada.

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO FUNDAMENTO

O presente instrumento contratual origina-se do Processo Administrativo de Dispensa de Licitação nº _____ aplicando-se as normas gerais da Lei nº 8.666/93, alterada e consolidada, no que couber, as normas estabelecidas no Código Civil Brasileiro e na Lei nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores (Lei do Inquilinato).

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO

O OBJETO do presente contrato é a Locação de Imóvel situado à Rua Coronel João Carlos, 356, Centro, Pacatuba-CE, Pacatuba - CE, destinado ao funcionamento do(a) Sede do Pacatubaprev, de interesse da Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba do Município de Pacatuba.
SUBCLÁUSULA ÚNICA: A entrega das chaves deverá ser realizada quando da assinatura do contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA DA VIGÊNCIA

O presente contrato produzirá seus jurídicos e legais efeitos legais a partir da data de sua assinatura e vigorará pelo prazo de 12 mês(es), podendo ser prorrogado de acordo com a Lei N° 8.666/93 e a Lei nº 8.245/91, de 18/10/1991 e suas alterações posteriores (Lei do Inquilinato).

SUBCLÁUSULA ÚNICA: Durante a vigência deste contrato, a Secretaria de Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba reserva-se o direito de denunciá-lo, a qualquer tempo, desde que expresse essa vontade ao(a) LOCADOR (A), por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA QUARTA: DO ALUGUEL / PERIODICIDADE

O valor mensal da presente avença é de R\$ _____ totalizando o valor global de R\$ _____, a ser pago até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, que poderá ser reajustado a cada 12 mês(es), com base no índice oficial do Governo Federal (IGPM/FGV) ou seus substitutivos.

SUBCLÁUSULA ÚNICA: Para que seja efetuado o reajuste anual previsto acima, a LOCADORA deverá solicitar, por escrito, o reajuste previsto no *caput* desta cláusula contratual.

CLÁUSULA QUINTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa decorrente da presente contratação correrá a conta de dotação orçamentária própria da Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba, codificada sob o nº _____



GOVERNO MUNICIPAL

Pacatuba

O Futuro não pode parar



_____ elemento de despesa _____ consignada no orçamento de 2023 e as correspondentes a serem consignadas nos orçamentos dos exercícios subsequentes.

CLÁUSULA SEXTA: DOS IMPOSTOS E TAXAS – RESPONSABILIDADES

Serão de responsabilidade do LOCATÁRIO os encargos com manutenção e conservação, água e esgoto, energia elétrica, telefonia e despesas ordinárias de condomínio, quando houver.

I - Os aluguéis serão pagos pelo LOCATÁRIO, em Banco/Agência/Conta Corrente ou outra forma pré-determinada pela LOCADORA.

II - Caso incida sobre o imóvel taxa de condomínio, esta deverá ser paga diretamente pelo LOCATÁRIO, em local e data pré-determinada pelo Síndico ou Administradora do imóvel. Os valores decorrentes de atrasos serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO.

III - Imposto de Renda Retido na Fonte: Havendo incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte sobre o aluguel pago pelo LOCATÁRIO, obriga-se este a entregar no início de janeiro de cada ano o respectivo comprovante de retenção, nos termos da Legislação Fiscal.

SUBCLÁUSULA ÚNICA: As obrigações decorrentes de IPTU relativo ao imóvel locado, bem como as demais taxas incidentes sobre o imóvel, serão de responsabilidade do LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA DESTINAÇÃO

O imóvel ora locado deverá ser utilizado pela Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba exclusivamente para o fim a que se destina, conforme estabelecido na Cláusula Primeira deste Instrumento, vedada a sublocação, o empréstimo ou a cessão do imóvel, parcial ou total, salvo se devidamente autorizado pela LOCADORA.

CLÁUSULA OITAVA: CONSERVAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

A Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba obriga-se a conservar o imóvel durante a vigência do contrato e a devolvê-lo, nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA: O recebimento e a entrega do imóvel deverão ser precedidos de vistoria, a qual passa a fazer parte integrante do presente contrato, independentemente de transcrição.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA: Quando demonstrado interesse na desocupação do imóvel, será feita uma avaliação dos reparos necessários, para que o LOCATÁRIO as providencie ou indenize o proprietário do imóvel. Neste caso, deverá ser rescindido o contrato de locação, com a imediata entrega das chaves do imóvel, interrompendo-se, desta forma, o pagamento do valor locatício.

SUBCLÁUSULA TERCEIRA: Ao término da locação, a entrega das chaves será realizada após vistoria de saída, mediante a exibição dos comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica, água e esgoto, telefone, condomínio, se houver, e comprovante de retenção de imposto de renda, se for o caso.

SUBCLÁUSULA QUARTA: Fica facultado à LOCADORA vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, mediante prévia comunicação por escrito.

SUBCLÁUSULA QUINTA: No caso do imóvel ser posto à venda, o LOCATÁRIO, desde já, autoriza a visita de interessados, ressalvando-se a prioridade para aquisição do imóvel por parte do LOCATÁRIO.

SUBCLÁUSULA SEXTA: Estando o imóvel segurado, no caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do locatário, poderá este considerar rescindido o contrato, sem que à LOCADORA assista o direito a qualquer indenização.



CLÁUSULA NONA: BENFEITORIAS ADICIONAIS

A Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba poderá efetuar benfeitorias e adaptações no imóvel com autorização expressa e antecipada de 30 (trinta) dias por parte da LOCADORA.

SUBCLÁUSULA ÚNICA: Quando da autorização da realização de benfeitorias, deverá ser ajustado entre as partes, se estas serão descontadas dos valores previstos em locação ou convertidas em períodos de locação isentos de taxa, ou ainda se haverá ou não direito à retenção, indenização ou remoção das mesmas, quando findo o contrato.

CLÁUSULA DECIMA: DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido por mútuo acordo ou por denúncia do LOCATÁRIO (Cláusula Segunda - SUBCLÁUSULA PRIMEIRA), o qual se desobrigará com o imóvel, a partir da data de assinatura do TERMO DE ENTREGA DE IMÓVEL ou depósito de chaves em juízo.

CLÁUSULA ONZE: DAS PENALIDADES

Na hipótese de descumprimento, por parte da LOCADORA, de qualquer das obrigações definidas neste instrumento, ou em outros documentos que o complementem, serão aplicadas, sem prejuízo das sanções previstas na Lei n.º 8.666/93, alterada e consolidada, as seguintes penas:

I- multa de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato:

- a) apresentar documentação falsa exigida;
- b) não manter a proposta;
- c) fraudar na execução do contrato;
- d) comportar-se de modo inidôneo.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA - O valor da multa aplicada deverá ser recolhido ao Tesouro Municipal no prazo de 05 (cinco) dias a contar da notificação ou decisão do recurso, por meio de Documento de Arrecadação Municipal – DAM.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA - Se o valor da multa não for pago, ou depositado, será automaticamente descontado do pagamento a que o licitante fizer jus.

SUBCLÁUSULA TERCEIRA - Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito do licitante, o valor devido será cobrado administrativamente ou inscrito como Dívida Ativa do Município e cobrado mediante processo de execução fiscal, com os encargos correspondentes.

SUBCLÁUSULA QUARTA - As partes se submeterão ainda às demais sanções impostas nos artigos 86 a 88 da Lei Federal n.º 8.666/93, alterada e consolidada.

SUBCLÁUSULA QUINTA - Na hipótese de fatos e/ou eventos alheios à vontade do LOCATÁRIO e supervenientes à assinatura do contrato que impeçam a continuidade da locação, ficará eximido o LOCATÁRIO das penalidades a que está sujeita pelo não cumprimento das obrigações estabelecidas neste contrato.

CLÁUSULA DOZE: DA PUBLICAÇÃO

A Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba fará, obrigatoriamente, a publicação do resumo deste contrato até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de sua assinatura.

CLÁUSULA TREZE: DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

Quaisquer alterações que venham a ocorrer neste Instrumento serão efetuadas mediante Termo Aditivo.



GOVERNO MUNICIPAL

Pacatuba

O Futuro não pode parar

Uma cidade certificada



CLÁUSULA QUATORZE: DO FISCAL DO CONTRATO

O(A) Ordenador(a) de despesa competente designará por ato próprio, o fiscal do presente contrato, que terá as funções na forma disciplinada na legislação vigente.

CLAUSULA QUINZE: DO FORO

O foro da Comarca de Pacatuba é o competente para dirimir questões decorrentes da execução deste Contrato, em obediência ao disposto no § 2º do art. 55 da Lei 8.666 de 21 de junho de 1993, alterada e consolidada.

Declaram as partes que este Contrato corresponde à manifestação final, completa e exclusiva de acordo entre elas celebrado, assinando o presente Contrato juntamente com as testemunhas abaixo firmadas.

Pacatuba-CE, __ de _____ de ____.

LOCATÁRIO

LOCADOR



GOVERNO MUNICIPAL

Pacatuba

O Futuro não pode parar

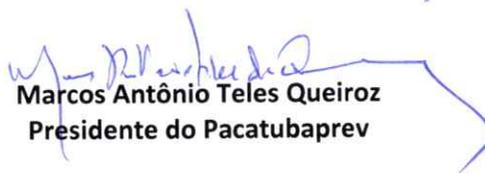
Uma cidade certificada



DECLARAÇÃO DE DISPENSA

A Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba do Município de Pacatuba, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais, considerando tudo o que consta do presente Processo Administrativo de Dispensa de Licitação nº DL-2023/020, vem emitir a presente DECLARAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO, fundamentada no Artigo 24, inciso X, da Lei nº. 8.666/93, para a locação de um imóvel situado à Rua Coronel João Carlos, 356, Centro, Pacatuba-CE, destinado ao funcionamento do(a) Sede do Pacatubaprev, em favor do(a) Sr(a). Maria Jarina de Oliveira Pinto, inscrito no CPF sob o nº 136.079.523-53, a ser locado pelo prazo de 12 mês(es), podendo ser prorrogado de acordo com a Lei Nº 8.666/93 e a Lei nº 8.245/91, de 18/10/1991 e suas alterações posteriores (Lei do Inquilinato), valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) totalizando o valor global de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Despesa a ser custeada com recursos devidamente alocados no orçamento municipal para o exercício do corrente ano da Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba, classificados sob os códigos: 08.01.09.122.0001.2.022.0000 Manutenção das Atividades do PACATUBAPREV; elemento de despesa 3.3.90.36.00. Dá conhecimento do inteiro teor da presente declaração, para que se proceda, se de acordo, à devida ratificação.

Pacatuba-CE, 02 de maio de 2023.


Marcos Antônio Teles Queiroz
Presidente do Pacatubaprev



GOVERNO MUNICIPAL

Pacatuba

O Futuro não pode parar

Uma cidade certificada



CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DA DECLARAÇÃO DE DISPENSA

CERTIFICO para os devidos fins, especialmente em atendimento ao disposto na Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, que a **Declaração de Dispensa do Processo Administrativo de Dispensa de Licitação nº DL-2023/020** foi publicada através de afixação no flanelógrafo desta Prefeitura (Quadro de Avisos e Publicações), nos termos da Lei Orgânica do Município, na data de 02 de maio de 2023.

Pacatuba-CE, 02 de maio de 2023.


Marcos Antônio Teles Queiroz
Presidente do Pacatubaprev



GOVERNO MUNICIPAL

Pacatuba

O Futuro não pode parar

Uma cidade certificada



DESPACHO

PROCESSO N.º DL-2023/020

ÓRGÃO INTERESSADO: Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba

ORIGEM: Comissão Permanente de Licitação

DESTINO: Procuradoria Fiscal

Senhor Procurador,

Em cumprimento ao artigo 38, VI da Lei Federal n.º 8.666/93, alterada e consolidada, remeto os presentes autos de **DISPENSA DE LICITAÇÃO** a esta douda Assessoria Jurídica do Município para fins de análise e emissão de parecer jurídico.

Pacatuba-CE, 02 de maio de 2023.

José Lopes de Aquino

JARA LOPES DE AQUINO

PRESIDENTE DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



PARECER JURÍDICO nº 067/2023

PROCESSO DISPENSA LICITAÇÃO N.º 2023/020

**INTERESADA: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE PACATUBA**

ASSUNTO: DISPENSA DE LICITAÇÃO- LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.

Ementa: CONSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO, PROCEDIMENTO LICITATÓRIO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DISPENSA DE LICITAÇÃO, INCISO X, DO ARTIGO 24, DA LEI FEDERAL Nº 8.666, DE 1993. ATENDIMENTO NECESSIDADES DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE PACATUBA. POSSIBILIDADE JURÍDICA

I – FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PARECER JURÍDICO

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle interno da legalidade administrativa dos atos a serem praticados ou já efetivados. Ela envolve, também, o exame prévio e conclusivo dos textos de contratos ou instrumentos congêneres a serem celebrados e publicados.

Nossa função é justamente apontar possíveis riscos do ponto de vista jurídico e recomendar providências, para salvaguardar a autoridade assessorada, a quem compete avaliar a real dimensão do risco e a necessidade de se adotar ou não a precaução recomendada.

Importante salientar, que o exame dos autos processuais se restringe aos seus aspectos jurídicos, excluídos, portanto, aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

De outro lado, cabe esclarecer que, via de regra, não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente

público para a prática de atos administrativos. Incumbe isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências. Assim sendo, o ideal, para a melhor e completa instrução processual, é que sejam juntadas ou citadas as publicações dos atos de nomeação ou designação da autoridade e demais agentes administrativos, bem como, os Atos Normativos que estabelecem as respectivas competências, com o fim de que, em caso de futura auditoria, possa ser facilmente comprovado que quem praticou determinado ato tinha competência para tanto. Todavia, a ausência de tais documentos, por si, não representa, a nosso ver, óbice ao prosseguimento do procedimento.

Finalmente, é nosso dever salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O prosseguimento do feito sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

II – DO PROCESSO

Foi encaminhado no dia 26/01/2023, pelo Presidente do PACATUBAPREV, Sr. Marcos Antônio Teles Queiroz, à Comissão Permanente de Licitação, solicitação para fins de verificar a possibilidade da locação do imóvel urbano localizado na Rua Coronel João Carlos, 365, Centro, Pacatuba - CE e pertencente a Maria Janira de Oliveira Pinto, inscrita no CPF Nº 136.079.523-53, pelo período 12 (doze) meses, pelo valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) para atendimento das necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba, através da modalidade dispensa de licitação. Consigne-se que o referido Instituto já funciona neste endereço desde 14/08/2017, há quase 6 anos no mesmo local.

Os autos foram instruídos com os seguintes documentos:

- a) solicitação do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba assinado pelo seu Presidente com a justificativa de contratação;
- b) Termo de Referência com a devida Dotação Orçamentária;
- c) Proposta de Oferta de Preço de Locação do Imóvel, no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais);
- d) Laudo de Avaliação Prévia do Imóvel;
- e) Documento do Imóvel, comprovando a propriedade;
- f); Documentos e Certidões negativas da Proprietária do Imóvel;
- g) Autorização;

- h) Autuação;
- i) Minuta do Termo do Contrato;
- j) Declaração de Dispensa;
- K) Certidão de Publicação da Declaração de Dispensa.

O Pedido foi encaminhado, através de despacho, da Comissão Permanente de Licitação para esta Assessoria Jurídica, para análise e parecer.

Sobre o pedido passamos a opinar:

III – DAS CONSIDERAÇÕES

Versam os presentes autos sobre possibilidade de locação de imóvel urbano localizado na localizado na Rua Coronel João Carlos, 365, Centro, Pacatuba - CE e pertencente a Maria Janira de Oliveira Pinto, inscrita no CPF Nº 136.079.523-53, pelo período 12 (doze) meses, pelo valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) para atendimento das necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba, através da modalidade dispensa de licitação. Consigne-se que o referido Instituto já funciona neste endereço desde 14/08/2017, há quase 6 anos no mesmo local e por se tratar de imóvel cuja escolha é adequada ao atendimento das atividades necessárias, com dependências suficientes e estruturadas e com localização adequada para a finalidade que pretende atingir, nos termos das justificativas trazidas, através da modalidade dispensa de licitação.

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar 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.

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):

“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”. Grifo nosso

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades do Instituto de Previdência Municipal.

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisição ou locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, in 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”.

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
- c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido. Todavia, convém esclarecer que o simples fato do legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou locação (imóvel pronto e acabado, em construção, ou ainda na planta), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir à Administração a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel.

Ao contrário, a solução pensada na Lei foi justamente a de permitir, frise-se por dispensa de licitação e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público efetivar a contratação. Logo, nesse caso, o silêncio da norma deve ser interpretado de forma restritiva e não extensiva, de modo a empreender maior eficácia na sua aplicação e segurança na gestão dos recursos públicos.

Aliás, o silêncio da Lei a esse respeito já levou o Tribunal de Contas da União a manifestar-se, em caso isolado e em caráter excepcionalíssimo, pela regularidade de dispensa para aquisição de imóvel em construção, levando em conta, entre outros, o fato de que a Administração já tinha inclusive assumido a propriedade e tomado posse do bem imóvel adquirido (Decisão nº 589/1997-Plenário).

Portanto, os raros e incomuns casos já enfrentados pelo Tribunal de Contas evidenciam que a tese aqui defendida, no sentido de que, em se tratando de edificação, a Administração deve orientar-se para a escolha de um imóvel pronto e acabado, que possa atender plenamente as suas necessidades, é a melhor alternativa para resguardar o interesse público e alcançar o fim colimado pela norma, evitando, inclusive, riscos desnecessários na aplicação dos recursos públicos. Sobre o assunto leciona o doutrinador Edmir Netto de Araújo na obra Curso de Direito Administrativo, Ed. Saraiva, pg. 528:

“Este caso de dispensa de licitação dá maior destaque às necessidades de instalação e localização do imóvel que seria adquirido ou alugado para o desempenho do serviço público, ou outra finalidade precípua da Administração. Por exemplo, a Procuradoria-Geral do Estado, em São Paulo, adquirir ou locar imóvel nas proximidades do Fórum central e Tribunais.”

Vale destacar os ensinamentos do magistério do Professor Diogenes Gasparini, no livro Direito Administrativo, 10 Edição, pa. 476:

“O inciso X do art. 24 do Estatuto federal Licitatório prevê a dispensabilidade de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escola. É notório que não se trata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e hoje, como todas as finalidades precípua da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese”.

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:



“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinado Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pela Comissão Permanente de Licitação.

É sabido que a contratação direta exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, é compulsório a existência do Termo de Ratificação que será assinado pelo Presidente do PACATUBAPREV. É obrigatório a publicação do Termo no Órgão de Imprensa Oficial, além da Justificativa que embasa a dispensa de licitação. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da prestação do serviço. Além da previsão orçamentária, o qual já existe nos autos.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

IV – DA CONCLUSÃO

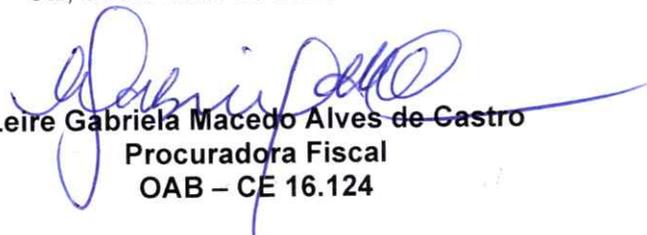
Diante do exposto e observado o valor a ser praticado na contratação que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, esta Procuradoria Fiscal, manifesta-se pela POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO, para locação de imóvel urbano a possibilidade da locação do imóvel urbano localizado na

Rua Coronel João Carlos, 365, Centro, Pacatuba - CE e pertencente à Sra. Maria Janira de Oliveira Pinto, inscrita no CPF Nº 136.079.523-53, pelo período 12 (doze) meses, pelo valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) para atendimento das necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pacatuba, através da modalidade dispensa de licitação, com fundamento no inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

É o parecer, que submetemos à superior consideração da Ilustre Secretária Municipal de Educação, Esporte e Juventude.

Este é o parecer, s.m.j.

Pacatuba – CE, 03 de maio de 2023.


Leire Gabriela Macedo Alves de Castro
Procuradora Fiscal
OAB – CE 16.124