



COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 012/2017

TERMO DE DISPENSA Nº 005/2017

EM 16/01/2017.

1. DO OBJETO

O processo tem como objeto a locação do Imóvel sito à *Travessa Largo da Paz, nº. 52, bairro Centro, Toritama-PE*, para atender à necessidade precípua da administração.

2. DA JUSTIFICATIVA

A locação do imóvel supracitado atende à demanda desta Secretaria, por oferecer condições adequadas para devido funcionamento da Escola João Ferreira da Cunha, atendendo assim a uma necessidade pública.

O imóvel, além das suas instalações, tem como condição favorável pela sua escolha o acesso dos servidores e os munícipes.

Diante das considerações expostas, e atendendo ao contido na solicitação da Secretaria Educação, além da avaliação oficial do imóvel e a autorização do senhor Prefeito Constitucional deste Município, que passam a fazer parte deste processo, esta CPL reconhece a Dispensa de Licitação, consoante art. 24, X, e nos termos do art. 26, da Lei nº 8.666/93 para locação do imóvel onde funcionará a Escola João Ferreira da Cunha.

3. DO PREÇO E DO PRAZO

O valor proposto pelo locador, proprietário do imóvel, foi dentro da avaliação feita pela Comissão de Avaliação que avaliou entre R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e R\$ 6.000,00 (seis mil reais). Assim sendo, o valor proposto pelo proprietário foi de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, estando dentro do que foi avaliado oficialmente.

O prazo para a locação será por 01 (*um*) ano, período suficiente para que a Administração analise e decida sobre a continuidade ou não da locação, podendo ser prorrogado nos termos do art. 57, da Lei nº 8.666/93.



4. DA CONCLUSÃO

Considerando a finalidade do pedido, sua justificativa, o motivo da escolha e a avaliação do preço, esta CPL classifica o presente processo como dispensa de Licitação, com fulcro no art. 24, X, e nos termos do art. 26 da Lei nº 8.666/93, tendo em vista o preço se enquadrar no valor estimado pela avaliação por órgão oficial do Município, e a despesa está dentro dos parâmetros da lei.

Encaminhamos, no entanto, todas as peças para análise da assessoria jurídica que opinará sobre a legalidade da locação no procedimento acima.

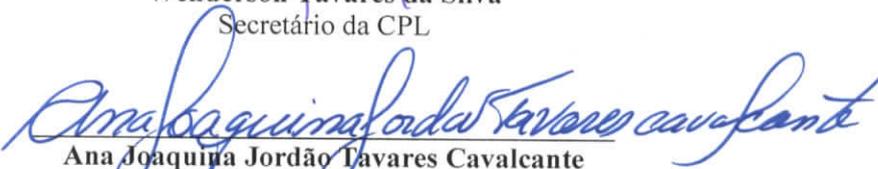
Sala das Reuniões, em 16 de janeiro de 2017.



Maria Madalena de Souza
Presidente da CPL



Wenderson Tavares da Silva
Secretário da CPL



Ana Joaquina Jordão Tavares Cavalcante
Membro da CPL



PREFEITURA DE TORITAMA

SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

DIRETORIA DE PATRIMÔNIO



IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A edificação situada no logradouro Travessa Largo da Paz, no bairro Centro, nº 52, Toritama, PE.

Com mais de cinco de construção, o imóvel nº 52 possui uma área construída de 481,97m², dividida em dois pavimentos, edificada numa área de terreno que possui 225,48m², o imóvel se apresenta em ótimo estado de conservação.

A edificação possui em sua entrada uma porta de alumínio, com uma piscina na entrada, dez salas por toda a extensão do imóvel, três áreas para recreação, seis banheiros e quatro cozinha.

SALA TÉRREA – Piso em cerâmica, com paredes revestidas com fina camada de massa, com pintura PVA, cobertura em laje, com revestimento em gesso.

SALA 1º SUPERIOR – Piso em cerâmica, com paredes revestidas com fina camada de massa, com pintura PVA, cobertura em laje, com revestimento em gesso.

SALA 2º SUPERIOR – Piso em cerâmica, com paredes revestidas com fina camada de massa, com pintura PVA, cobertura em laje, com revestimento em gesso.

COZINHA – com piso em cerâmica e paredes revestidas com cerâmica, cobertura em telhado de barro, com revestimento em gesso.

BANHEIROS - com piso em cerâmica, com meias paredes revestidas cerâmicas, cobertura em laje, com revestimento em gesso.



PREFEITURA DE TORITAMA

SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

DIRETORIA DE PATRIMÔNIO



CONTEXTO URBANO

1. Característica do Logradouro de Situação

A rua possui pavimentação, possui água encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, etc.

Zoneamento e Vizinhança

O imóvel avaliando está localizado em uma região comercial, rua com alto valor, por está localizado em conjugada alinhada, localiza-se no centro próximo a umas das avenidas da cidade.

Análise Mercadológica

Tendo em vista que o imóvel avaliando possui a área para melhor aproveitamento desejado pelo solicitante e bem estar do município e atendimento do mesmo e acomodações para os munícipes.



PREFEITURA DE TORITAMA

SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

DIRETORIA DE PATRIMÔNIO



FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

	
FACHADA	SALA TÉRREA
	
SALA 1º SUPERIOR	SALA 2º SUPERIOR
	
COZINHA	BANHEIRO



PREFEITURA DE TORITAMA

SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

DIRETORIA DE PATRIMÔNIO



DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Concluído o trabalho, considerando-se todo exposto, notadamente o que diz respeito às características físicas do imóvel e sua localização, considerando-se ainda eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção de mercado do avaliador, opinamos que o preço para locação do imóvel objeto do presente laudo de avaliação é entre R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais) e R\$ 6.000,00 (Seis mil reais).

IDENTIFICAÇÃO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E REAVALIAÇÃO PATRIMONIAL DE BENS

Atenciosamente

LUSMÁRIO HILÁRIO ALVES
DIRETOR DE PATRIMÔNIO
PORTARIA 0037/2017

ROMERITO TAVARES DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PE 57573 D

JOSENILSON S. DO NASCIMENTO
CHEFE DE CADASTRO IMOBILIÁRIO E AVALIADOR



COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

JUSTIFICATIVA DE PREÇO DA LOCAÇÃO

Aos 16 dias do mês de janeiro de dois mil e dezessete (16/01/2017), reuniu-se a Comissão Permanente de Licitação designada por meio da Portaria nº 008/2017, de 02 de janeiro de 2017, para analisar a documentação, bem como a proposta apresentada pelo proprietário do imóvel sito a **Travessa Largo da Paz, nº. 52, bairro Centro, Toritama-PE**, para atender à necessidade precípua da administração, objetivando o funcionamento da Escola João Ferreira da Cunha.

Considerando o laudo de avaliação realizado pela Comissão de Avaliação, e valor negociado, com o proprietário do imóvel, finalizando com o **valor acordado de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, valor este, de acordo com o Laudo de Avaliação, considerando as instalações e localização do imóvel, é pertinente, para fins de direito.

A locação deverá ser para o período de 01(um) ano, com valor global estimado de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Maria Madalena de Souza
Presidente da CPL

Wenderson Tavares da Silva
Secretário da CPL

Ana Joaquina Jordão Tavares Cavalcante
Membro da CPL



PARECER JURÍDICO

PROCESSO Nº 012/2017

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 005/2017

EMENTA: Locação de Imóvel por Dispensa de Licitação. Inteligência do art. 24, X, Lei 8.666/93 – Possibilidade.

O Município de Toritama-PE, por meio da Comissão de Licitação, encaminha consulta sobre a **Locação do Imóvel** sito na Travessa Largo da Paz, nº. 52, Centro, Toritama-PE, destinado ao funcionamento da **Escola João Ferreira da Cunha**, por um período de 12 meses, no município de Toritama, cujas instalações e localização condicionaram a sua escolha.

Depreende-se nos autos, a solicitação da Secretária de Educação, que no ofício relata a necessidade da referida locação, cujo espaço físico do imóvel, ora citado, atende as necessidades.

Examinando a referida documentação, foram tecidas as considerações que se seguem.

PARECER

Estabelece o art. 37, inciso XXI, da Carta Magna, a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para contratações feitas pelo Poder Público. No entanto, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

A Dispensa de licitação é, portanto, a possibilidade de celebração direta de contrato entre a Administração e o particular, nos casos estabelecidos no art. 24, da Lei 8.666/93. Neste artigo foram enumeradas as hipóteses de Dispensa de licitação.


Edilene Helena Cordeiro
Advogada
OAB-PE 111.967



Ditas hipóteses estão relacionadas com compras de pequenos valores, ocorrências e situações excepcionais, que ensejam tratamento urgente e diferenciado para prevalecer o interesse público. Exemplo: Guerra, emergência, calamidade, intervenção no domínio econômico, licitação deserta, restauração de obras de arte, contratação de remanescente de obra, aquisição de peças e componentes necessários a manutenção de equipamentos no período de garantia e outros.

Por conseguinte, o Professor Adilson de Abreu Dallari ensina que: "Os casos de dispensa são aqueles onde, havendo possibilidade de licitação, uma circunstância relevante autoriza uma discriminação" (Eficácia nas Licitações e Contratos - Carlos Pinto Coelho Mota - Pág. 151 - Editora Del Rey 7ª Edição-1998)

No caso em comento, o art. 24 da Lei 8.666/93, no seu inciso X, assim dispõe:

“Art. 24. É Dispensável a licitação:

.....

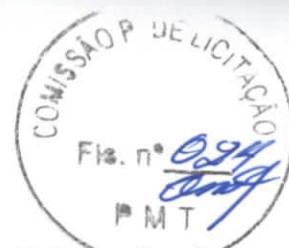
X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

O dispositivo acima citado excepciona a dispensa de licitação para a 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.

De salientar que a permissão para a contratação direta refere-se a imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração.

Nesse sentido, o administrativista Hely Lopes Meirelles, aduz que: “a dispensa se baseia no fato de que as características de localização, dimensão, edificação e destinação do imóvel seriam, de tal forma, específicas, que não haveria outra escolha”.

Adilson de Abreu Dallari
Advogado



Acrescentam Rigolin e Bottino que” *antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse público por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel para atendê-lo. Deve-se, portanto, efetuar pesquisa no mercado, para verificação da inexistência de outro imóvel que apresente condições de atender ao interesse público”.*

Por sua vez, é entendimento do Tribunal de Contas da União:

“Utilize, ao proceder à compra ou à locação de imóvel, o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, somente quando identificar um imóvel específico cujas instalações e localização evidenciem que ele é o único que atende o interesse da administração, fato que deverá estar devidamente demonstrado no respectivo processo administrativo”. (Acórdão 444/2008 Plenário).

Dessa forma, como esclarece Jorge Ulisses Jacoby Fernandes,

“os processos administrativos de locação ou aquisição de imóvel deverão ser precedidos de avaliação prévia, a fim de comprovar a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado.”

Registra ainda o autor que:

“A avaliação deve necessariamente anteceder a compra ou a locação, e a inobservância de tal dispositivo pode acarretar penalidades a serem aplicadas pelas Cortes de Contas, nos termos dos arts. 57 e 58, II, da Lei Orgânica do TCU. Efetivamente, sendo a licitação caracterizada como ato administrativo formal (v. art. 4º, parágrafo único, da Lei n.º 8.666/93), o afastamento dos ditames da lei constitui infração legal de natureza grave e, portanto, punível. Sem a avaliação prévia, não há como aferir o preço praticado no mercado.”

Para a dispensa, lembra Marçal Justen Filho:



“ é necessário constar no processo os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira.”

Assim, cabe à Administração, além de diligenciar a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

Para Diógenes Gasparini, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torná-lo um "bem singular", nas palavras do autor:

“A obrigatoriedade da licitação para as contratações pelo Poder Público visa evitar que agentes administrativos ou terceiros se valham dos benefícios econômicos decorrentes do contrato administrativo de modo ilegítimo, imprimindo à Administração Pública feição pessoal, em descompasso com a moralidade administrativa.”

Entretanto, nem todas as contratações realizadas pela Administração Pública requerem a obrigatoriedade do certame. Há exceções previstas no Estatuto das Licitações. Em alguns casos, não há possibilidade de competição, o objeto buscado para servir à função administrativa é singular ou possui especificidades que tornam desnecessária a licitação formal. É pressuposto lógico da licitação a existência de uma pluralidade de objetos e de uma pluralidade de ofertantes. Realizá-la, em situações diversas seria inconveniente e afrontaria o princípio da economicidade.

Portanto, a realização da licitação depende assim de alguns pressupostos básicos, sob o risco de perda da finalidade e de desperdício de dinheiro público.

J. Dilma
DAR-PE 10 067



O artigo 24, X, da Lei das Licitações prevê a dispensa 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 escolha.

Neste caso, pode-se considerar que, pelas características do imóvel (localização, tamanho, características, destinação) e as necessidades da Administração, ele se tornaria um "objeto singular", o que limitaria a necessidade de realização da licitação. Por ser o objeto singular, que não possui equivalente, não havendo outros objetos que atendam à pretensão administrativa, solução não existe salvo a sua contratação.

Mas esta dispensa só será permitida se ficar comprovado que determinado imóvel satisfaz o interesse público. Deve-se averiguar se suas características são relevantes e determinantes para o caso em questão. Quando o objeto em questão tenha uma destinação peculiar, ou seja, necessário que este esteja num determinado local, de tal maneira que se torne inviável a competição entre os particulares, justifica-se a dispensa da licitação.

A licitação não se constitui um fim em si mesma, e sim um meio para alcançar utilmente o resultado desejado, que, em última análise, é a realização do interesse público. Não se defende aqui a licitação como um princípio, mas como a personificação dos princípios da legalidade, da moralidade, da probidade administrativa.

Entretanto, vale lembrar que a dispensa da licitação não acarreta a das demais formalidades que a contratação pública exige tais como o projeto, especificações, concursos hábeis para a despesa, instrumento escrito, qualificação técnica e idoneidade financeira. Além disso, o caso deve preencher devidamente todos os requisitos para a contratação direta, com a realização de avaliação prévia, compatibilidade do preço com o mercado e a devida motivação.

É importante ressaltar que toda licitação e toda contratação devem observar a maior vantagem possível para a Administração. Implica a obrigação do Administrador Público em atuar, na realização da despesa, de modo mais econômico, procurando o melhor resultado na relação custo-benefício.



Destaca-se ainda que todas as precauções devam ser tomadas para que se proceda a dispensa de licitação para locação de imóveis, com base no artigo 24, X, da Lei n. 8.666/1993.

Além das formalidades previstas para as contratações em geral, o imóvel deve ser o único que atenda à necessidade da Administração, o preço dever ser compatível ao praticado no mercado – fato averiguado por avaliação prévia – e, além disso, o ato deve ser adequadamente motivado. A dispensa fora desta hipótese ou a falta das formalidades requeridas constitui-se ato de improbidade administrativa, além de crime previsto na Lei das Licitações. Vale lembrar que o agente poderá ser punido penal, civil e administrativamente.

Pela documentação constante nos autos, **Locação do Imóvel** sito na Travessa Largo da Paz, nº. 52, Centro, Toritama-PE, destinado ao funcionamento da **Sede da Escola João Ferreira da Cunha**, de propriedade do Sr. José Gilson de Lima, portador do RG nº. 4.302.382 SSP-PE e inscrito no CPF sob o nº. 793.161.744-49, é viável tendo em vista que o imóvel oferece instalações adequadas, por um preço dentro da estimativa, conforme avaliação anexada ao processo.

Como em qualquer contratação direta, o preço ajustado é coerente com o mercado, devendo essa adequação restar comprovada nos autos, eis que a validade da contratação depende da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública.

E com fundamento no art. 24, X da Lei 8.666/93, **opino favorável** pela Dispensa de Licitação na locação do referido Imóvel, visto que para tal procedimento, existe nexos entre a necessidade e a natureza do objeto, além da razoabilidade do preço cotado, visando, desta forma, o atendimento, principalmente, do interesse público.

Desse modo, ainda que se trate de contratação direta, é necessária a formalização de um procedimento licitatório que culmine na celebração do contrato. Nesse sentido, vejamos o ensinamento de Marçal Justen Filho:

“...os casos de dispensa e inexigibilidade de licitação envolvem, na verdade, um procedimento especial e simplificado para seleção do contrato mais vantajoso para a Administração Pública. Há uma série ordenada de atos, colimando selecionar



a melhor proposta e o contratante mais adequado. 'Ausência de licitação' não significa desnecessidade de observar formalidades prévias (tais como verificação da necessidade e conveniência da contratação, disponibilidade recursos etc.). **Devem ser observados os princípios fundamentais da atividade administrativa, buscando selecionar a melhor contratação possível, segundo os princípios da licitação**" (grifado). E mais adiante arremata o referido autor: "a Administração deverá definir o objeto a ser contratado e as condições contratuais a serem observadas. A maior diferença residirá em que os atos internos conduzirão à contratação direta, em vez de propiciar prévia licitação. Na etapa externa, a Administração deverá formalizar a contratação".

(Justen Filho, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 7ª ed. Pág. 295/297. São Paulo: Dialética, 2000.)

Por sua vez não é demais lembrar a necessidade de comunicação da dispensa à autoridade superior no prazo de 03 (três) dias, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 05 (cinco) dias, como condição para eficácia dos atos.

Há de se observar ainda que, não só a licitação, mas também, a contratação direta através de processos de dispensa ou de inexigibilidade deve sempre buscar atender o interesse público, dentro do menor espaço de tempo e no melhor preço possível, objetivando, assim, a preservação do patrimônio público.

Como meio para atingir esses objetivos, é absolutamente necessária a observância dos preceitos constitucionais e legais, que prevêm algumas formalidades para os processos de dispensa e inexigibilidade de licitação, cujo descumprimento pelos administradores importa em infração de natureza penal tipificada na Lei n.º 8.666/93.

Assim, se após criteriosa avaliação das alternativas acima referidas, em confronto com as necessidades da Administração, presentes e futuras, estas na medida do possível, restar

Edilberto de Almeida
O. de Almeida

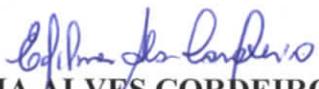


demonstrado que determinado imóvel atende às disposições do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, tudo devidamente consignado no processo respectivo, a unidade poderá adotar as medidas cabíveis para avaliação do seu preço, a fim de aferir sua compatibilidade com o mercado.

Convém registrar que os comentários aqui expendidos têm por escopo assessorar o Administrador de recursos públicos, porém, em face do poder discricionário de que este é titular, a ele caberá avaliar e decidir quanto à melhor alternativa, do ponto de vista técnico e econômico, que atende as suas necessidades, lembrando que, em qualquer hipótese, a respectiva decisão sujeitar-se-á à apreciação dos órgãos de controle interno e externo, consoante art. 70 da Constituição Federal de 1988.

Toritama, 16 de janeiro de 2017.

É o parecer, *smj*.


EDILMA ALVES CORDEIRO
Procuradora do Município



TERMO DE RATIFICAÇÃO

Considerando-se o contido no processo administrativo nº 12/2017, Dispensa nº. 005/2017, reconhecimento e **RATIFICO**, nos termos do art. 26, da Lei nº 8.666/93, a **locação do imóvel destinado a Escola João Ferreira da Cunha, localizado na Travessa Largo da Paz, nº. 52, bairro Centro, Toritama-PE** atendendo assim a uma necessidade pública, em favor do proprietário, **Sr. José Gilson de Lima**, no **valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)** pelo prazo de **01 (um) ano**, publicando-se na forma da lei, como assim indicado.

Toritama, 17 de janeiro de 2017.


EDILSON TAVARES DE LIMA
-Prefeito-



SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

Número da guia: 1124

CERTIFICO, em cumprimento ao despacho exarado no PROCESSO N° 012/2017, e com base na legislação em vigor, que o contribuinte mencionado abaixo, está quite com a Fazenda Municipal até 12/01/2017

Contribuinte: JOSE GILSON DE LIMA	Inscrição Imobiliária Seqüencial Referência Loteamento
Localização: TRV LARGO DA PAZ, 52 ESCOLA, CENTRO	0101048010157001 1534
Natureza: PREDIAL	
Razão Social: JOSE GILSON DE LIMA	CNPJ / C.P.F. 00079316174449
Validade: 12/03/2017	
Observações:	
 _____ Funcionário(a) Responsável	  _____ Diretor(a)

A PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA se reserva o direito de cobrar futuramente, quaisquer dívidas que porventura venham a ser apuradas posteriormente relativas ao período a que se refere a presente certidão.

12000001534010000001124170

Operador: MONIQUE

Data: 12/01/2017 Hora: 09:47

