



COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 034/2017

TERMO DE DISPENSA Nº 025/2017

EM 06/03/2017.

1. DO OBJETO

O processo tem como objeto a locação do Imóvel sito à **Rua Manoel Borba, nº. 147, 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 Nova Sede da Escola Rui Barbosa, que irá compor a fusão das Escolas Rui Barbosa, João Ferreira da Cunha e Maria Gonçalves da Silva, atendendo assim a uma necessidade pública.

O imóvel, além das suas instalações, tem como condição favorável pela sua escolha o acesso dos alunos, 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 Nova Sede da Escola Rui Barbosa.

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\$ 13.000,00 (treze mil reais) e R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais). Assim sendo, o valor proposto pelo proprietário foi de **R\$ 13.000,00 (treze mil reais)**, estando dentro do que foi avaliado oficialmente.

O prazo para a locação será por 11 (*onze*) *meses*, 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.

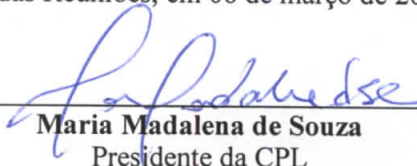


3. DA CONCLUSÃO

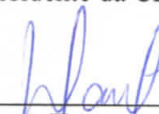
Considerando a finalidade do pedido, sua justificativa, o motivo da escolha e a avaliação do preço, esta CPL classifica o presente processo como dispensa de Licitação, com fulcro no art. 24, X, e nos termos do art. 26 da Lei nº 8.666/93, tendo em vista o preço se enquadrar no valor estimado pela avaliação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

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

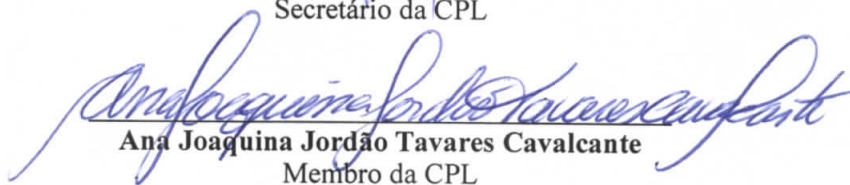
Sala das Reuniões, em 06 de março de 2017.



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

As edificações situadas no logradouro (27) Rua Manoel Borba, no bairro Centro, nº 147 e 169, Toritama, PE.

Com mais de cinco de construção, o imóvel nº 169 possui uma área construída de 1.059,51m², dividida em três pavimentos, edificada numa área de terreno que possui 372,51m², o imóvel se apresenta em BOM estado de conservação.

Com mais de cinco de construção, o imóvel nº 147 possui uma área construída de 242,81m², dividida em dois pavimentos, edificada numa área de terreno que possui 212,52m², o imóvel se apresenta em estado REGULAR de conservação.

A edificação possui uma porta de entrada esteira feita de material galvanizado, com um hall na entrada, quatro repartições conjugadas, um salão na parte do térreo, um salão na parte superior 1º andar e outro salão no 2º andar, quatro banheiros e cozinha.

SALÃO TÉRREO – Piso em cimento polido, com paredes revestidas com fina camada de massa, com pintura PVA, cobertura em laje, com revestimento em gesso.

HALL - Piso em cimento polido,, com paredes revestidas com fina camada de massa, com pintura PVA, cobertura em laje, com revestimento em gesso.

SALÕES PAVIMENTOS SUPERIOR - Piso em cimento polido, com paredes revestidas com fina camada de massa, com pintura PVA, iluminação natural feita por janelas de alumínio com vidros blindex, cobertura em laje, com revestimento em gesso.

SALÕES PAVIMENTO SUPERIOR - Piso em cimento polido, com paredes revestidas com fina camada de massa, com pintura PVA, iluminação natural feita por janelas de alumínio com vidros blindex, cobertura com estrutura em metal e telhas de alumínio.

BANHEIROS - com piso em cerâmica e paredes revestidas cerâmicas, bancada de mármore, 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 valor alto, por está localizado no centro, próximo a prefeitura e câmara de vereadores.

Análise Mercadológica

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



PREFEITURA DE TORITAMA

SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

DIRETORIA DE PATRIMÔNIO



FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



FACHADA



HALL



SALÃO 1º PAV. SUPERIOR



SALÃO 2º PAV. SUPERIOR



ESCADARIA



BANHEIRO

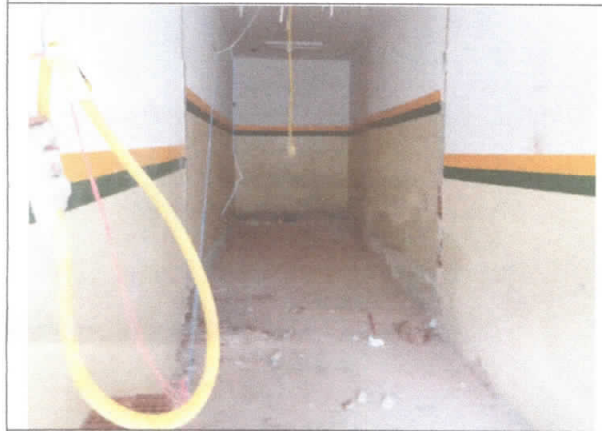
FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



FACHADA



ENTRADA



SALÃO POSTERIOR



SALÃO PRINCIPAL



SALA 1º ANDAR



SALA 1ª ANDAR



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\$ 13.000,00 (Treze mil reais) e R\$ 14.000,00 (Quatorze 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



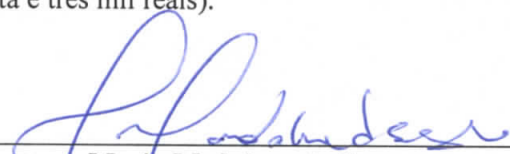
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

JUSTIFICATIVA DE PREÇO DA LOCAÇÃO


Aos 06 dias do mês de março de dois mil e dezessete (06/03/2017), 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 pela proprietária do imóvel sito a **Rua Manoel Borba, nº. 147, Centro, Toritama-PE**, para atender à necessidade precípua da administração, objetivando o funcionamento da nova Sede da Escola Rui.

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\$ 13.000,00 (treze mil reais)**, valor este, de acordo com o Laudo de Avaliação, considerando as instalações e localização do imóvel, é pertinente, para fins de direito.

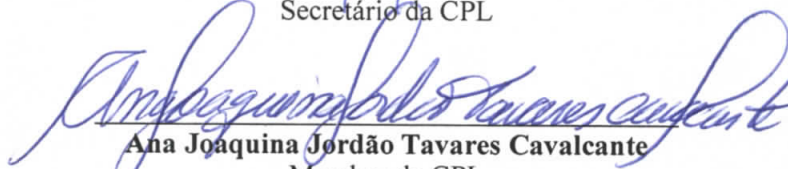
A locação deverá ser para o período de 11 (onze) meses, com valor global estimado de R\$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais).



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 034/2017

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 025/2017

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 Rua Manoel Borba, nº. 147, Centro, Toritama-PE, destinado ao funcionamento da **Nova Sede da Escola Rui Babosa**, por um período de 11 (onze) 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.



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”.



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).

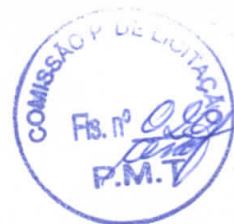
Dessa forma, como esclarece Jorge Ulisses Jacoby Fernandes,

“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.



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 precípuas 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 Rua Manoel Borba, nº. 147, Centro, Toritama-PE, destinado ao funcionamento da **Nova Sede da Escola Rui Barbosa**, de propriedade da Sra. Bruna Ferreira Silva, portadora do RG nº. 0345152 SDS/PE e inscrita no CPF sob o nº 061.983.894-99, 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 nexo 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




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, 06 de março de 2017.

É o parecer, *smj*.


EDILMA ALVES CORDEIRO
Procuradora do Município



TERMO DE RATIFICAÇÃO

Considerando-se o contido no processo administrativo nº 34/2017, Dispensa nº. 025/2017, reconhecimento e **RATIFICO**, nos termos do art. 26, da Lei nº 8.666/93, a **locação do imóvel destinado** a nova Sede da Escola Rui Barbosa, localizado na Rua Manoel Borba, nº. 147, Centro, Toritama-PE, atendendo assim a uma necessidade pública, em favor da proprietária, Sra. Bruna Ferreira Silva, no **valor mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais)** pelo prazo de **11 (onze) meses**, publicando-se na forma da lei, como assim indicado.

Toritama, 06 de março de 2017.


EDILSON FAVARES DE LIMA
-Prefeito-



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA
SECRETARIA DE FINANÇAS**

Rua João Chagas, s/n° - Centro
Toritama - PE FONE: 081-37411156
C.N.P.J.: 11.256.054/0001-39

CERTIDÃO DE REGULARIDADE DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

Número da guia: 93

CERTIFICO, em cumprimento ao despacho exarado no PROCESSO N° 041/2017, e com base na legislação em vigor, que o contribuinte mencionado abaixo, está quite com o parcelamento da Receita Imobiliária até 09/02/2017

Contribuinte:

BRUNA FERREIRA SILVA

Inscrição Imobiliária
Seqüencial
Referência Loteamento

Localização: RUA MANOEL BORBA, 147
CENTRO

0101043030394001
1346-4

Natureza:

PREDIAL

Razão Social:

BRUNA FERREIRA SILVA

CNPJ / C.P.F.

Inscrição Estadual

Inscrição Mercantil

00006198389499

Código Atividade:

Validade:

25/02/2017

Observações:

Responsável Pelo Departamento

Coordenador

O 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.

09000001346020000000093174



Operador: HENRIQUE

Data: 09/02/2017 Hora: 11:31

GARAGEM AU LADO