

## JUSTIFICATIVA

**De:** Janaína Angelo Rufino  
**Secretária Municipal de Saúde**

**Para:** Antônio Inocêncio Leite  
**Prefeito Municipal**

### DADOS DO FORNECEDOR / PROPRIETÁRIO

Nome: Elaine Cristina Barros Rocha, RG 9.285.110 SDS/PE e CPF 085.392.664-66

Endereço: Rua Antonio Marinho Leite, nº 14, Centro, Cedro – PE, CEP: 56130-000.

### DADOS DO BEM IMÓVEL

**Características:** Imóvel instalado em um terreno na zona urbana da cidade de Cedro – PE, com 7,75 metros de frente, e igual medida na parte de trás, por 23 metros de comprimento, de ambos os lados, com os seguintes limites: ao Nascente com os herdeiros de José Nelson Barros, ao Poente com a Rua Santa Cruz, Norte com os herdeiros de José Nelson Barros e Sul com o leito da Rua Santa Clara. O imóvel é de alvenaria e tijolos, coberto de telhas francesas, piso de cerâmica, porta de entrada de vidro, forro de gesso, 01 recepção, 03 salas, 01 sala grande para reuniões, 01 cozinha, 02 banheiros, com instalações elétricas, de água e sanitárias completas, numa área central e de fácil acesso. Localizada à Rua Santa Clara, nº 07, Centro, Cedro – PE, para fins de instalação da Sede da Secretaria de Saúde do Município de Cedro - PE.

### Localização:

Rua Santa Clara, nº 07, Centro, Cedro – PE.

### Senhor Prefeito,

Tendo em vista a necessidade de **instalação da Sede da Secretaria de Saúde**, e percebendo a urgência em desocupar o prédio onde a mesma funcionava, devido à falta de estrutura e péssimas instalações elétricas e hidráulicas, surgiu a necessidade da locação do imóvel. Desta feita, o imóvel acima descrito foi o que julgamos melhor atender tais necessidades, pois possui as características necessárias para a instalação, com espaço suficiente para receber os usuários que necessitam dos serviços essenciais como o de saúde, localizado numa área central da Cidade. Por isso passamos a explicar os detalhes da contratação, apresentando a fundamentação para dispensa de licitação.

### DAS RAZÕES DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

A razão de escolha do Locador acima identificado deu-se em razão das características e localização do imóvel, tendo em vista a necessidade de instalação e funcionalidade da **Sede da Secretaria de Saúde**, levando-se em conta o espaço para atender um grande número de pessoas que necessitem dos

nossos serviços, visto que o imóvel possui um amplo espaço, e é localizada na área central da cidade.

### **DO VALOR DA LOCAÇÃO**

Para se chegar ao valor justo da locação, Administração atendeu ao estabelecido no “Laudo de Avaliação” e consultou pessoas que locam imóveis na cidade. Observou que o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, possui segurança e uma boa localização, visto que se encontra bem próximo a área central da cidade.

### **DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

A presente dispensa de licitação está fulcrada no inciso X, art. 24 da Lei 8.666/93, senão vejamos:

**“Art. 24 – É dispensável a licitação:**

...

**X – para 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;” (grifo nosso).**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

- O prazo da presente locação é de **12 (doze) Meses**.
- Foi consultado ao Departamento de Contabilidade que informou haver suficiente dotação orçamentária na rubrica: 04.01-10.301.0022.2.068.0000 -3.3.90.36.00 - **388** - Secretaria Municipal de Saúde

- A presente locação poderá ser prorrogada anualmente, enquanto perdurar a necessidade.

Assim, remetemos nossa justificativa a Vossa Senhoria, para que se proceda a ratificação e ordene sua publicação na imprensa oficial, dentro do prazo legal, bem como que se tome as demais medidas cabíveis, para que produza todos os seus efeitos previstos em Lei.

Cedro – PE, 06 de Março de 2017.

**Janaína Angelo Rufino**  
Secretária Municipal de Saúde

## PARECER JURÍDICO

### INTERESSADOS: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

**ASSUNTO: DISPENSA DE LICITAÇÃO** – Locação de imóvel para funcionamento da Sede da Secretaria de Saúde de Cedro – PE.

Por força do disposto no art. 38, VI da lei nº 8.666/93, foi remetido a esta Procuradoria Jurídica para análise e emissão de parecer, o procedimento licitatório, modalidade dispensa de licitação nº 23/2017, cujo objeto é Locação de imóvel para funcionamento da Sede da Secretaria de Saúde de Cedro – PE.

Pretende a Administração Municipal celebrar de contrato de locação onerosa de parte de 01 (um) imóvel urbano de Propriedade da Sra. Elaine Cristina Barros Rocha, cuja destinação é a instalação e funcionamento da Sede da Secretaria de Saúde de Cedro – PE.

Esclarece a Comissão de Licitação que a referida contratação se faz necessária em razão do imóvel ser considerado propício para o que se destina, eis que se constitui em local amplo, centralizado, de fácil acesso, e que oferecem bons níveis de conforto e de segurança, de acordo com a justificativa da Secretária de Saúde, anexada ao processo.

Diante desse quadro, constata-se que as necessidades de instalação e localização condicionam à escolha do imóvel objeto do presente, restando presente, por conseguinte, a inviabilidade de competição, o que autoriza a dispensa de licitação.

O caso “in” concreto trazido no presente procedimento enquadra-se no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, que dispõe sobre hipótese de dispensa de licitação 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.

No que tange as minutas que acompanham o presente procedimento, observa-se que estas estão de acordo com a legislação pertinente, atendendo aos requisitos por ela exigidos: art. 24, inciso X; art. 26; art. 38 e ss.; art. 55, entre outros, todos da Lei 8666/93.

O artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, apontado na minuta de despacho de dispensa de licitação como fundamento legal para a contratação pretendida, assim dispõe:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, **cuja**s

necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (destacou-se).

Sobre a supracitada hipótese de dispensa de licitação, José dos Santos Carvalho Filho nos apresenta a seguinte lição:

Quando a Administração Pública pretende adquirir ou alugar imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípua, pode dispensar a licitação e contratar diretamente com o vendedor ou locador (art. 24, X).

**Não é totalmente livre, entretanto esse tipo de ajuste. Exige o Estatuto que o imóvel a ser adquirido ou alugado seja realmente indispensável à Administração, em razão das necessidades de instalação e localização. A dispensa da licitação é razoável no caso: há situações em que, apesar de haver outras ofertas, apenas um imóvel atende realmente aos anseios administrativos. Assim esse deve ser o imóvel adquirido ou alugado. Por outro lado, deve a Administração providenciar a avaliação prévia do imóvel, pois que não será legítimo o ajuste se o preço da compra ou do aluguel for incompatível com as condições normais de mercado.**

A lei anterior não exigia a motivação da escolha nesse caso. O Estatuto vigente, no entanto, a impõe (art. 26), permitindo, em consequência, a verificação da legalidade do ajuste. A justificação expressa, desse modo, acarreta maior racionalidade no uso de imóveis e de recursos públicos, evitando inclusive, que tais contratos sejam celebrados mesmo quando existem outros imóveis públicos disponíveis. (Destacou-se). (**Manual de direito administrativo**, 21ª edição, Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 249).

Os ensinamentos do Professor Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, o qual, inclusive, entende que, na verdade, a situação prevista no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, não configuraria caso de dispensa de licitação, mas, na prática, hipótese de inexigibilidade:

**Trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competição.** Nesse caso, se tão-somente um imóvel é que atende às necessidades, não haverá licitação, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável. (Destacou-se). (**Contratação direta sem licitação: modalidades, dispensa e inexigibilidade de licitação**, 5ª ed, Brasília Jurídica. 2000, p.388)

Isto posto, estando o presente processo formalmente em ordem, opino pela possibilidade da contratação direta com a empresa em questão, desde que, para formalização do contrato se observe as regras contidas no Diploma Licitacional.

É o nosso parecer.

**Ronilson Costa Almeida**  
**Procurador Jurídico**  
**Portaria nº 006/2017**