

JUSTIFICATIVA

De: Anna Ericka Tavares Quental Cruz
Secretária Municipal de Educação

Para: Antônio Inocêncio Leite
Prefeito Municipal

DADOS DO FORNECEDOR / PROPRIETÁRIO

Nome: Maria de Lourdes Lima Cordeiro, RG 2430415 SSP/PE e CPF 385.936.614-91

Endereço: Rua João de Melo Matos, nº 138, Centro, Calumbi – PE, CEP: 56930-000.

DADOS DO BEM IMÓVEL

Características: Casa instalada em um terreno na zona urbana da capital do Estado de Pernambuco, com área total de 460,98m² e 223,60m² de área construída, com os seguintes limites: de frente para a Rua Nobre de Lacerda, lado direito com a casa nº 220 da mesma rua Nobre de Lacerda, lado esquerda com a casa nº 237 da Rua Napoleão Laureano, e aos fundos confronta com a casa nº 105 da rua Hercílio Cunha. Sobre o qual está edificada um imóvel de alvenaria e tijolos, coberto de telhas francesas, piso de cerâmica, portas de madeira e portões de ferro, forro de gesso, ampla área externa, área de serviço, 03 quartos amplos, 01 cozinha, 02 banheiros, com instalações elétricas, de água e sanitárias completas, próximo a Postos de saúde e hospitais de referência. Localizada à Rua Nobre de Lacerda, nº 202, Madalena, Recife – PE, para fins de instalação da Casa do Estudante de Cedro - PE.

Localização:

Rua Nobre de Lacerda, nº 202, Madalena, Recife – PE.

Senhor Prefeito,

Tendo em vista a necessidade de **instalação da Casa do Estudante**, 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 instalar os 07 (sete) estudantes que lá residem e ainda possui espaço para que mais estudantes possam usufruir do ambiente, localizado num bairro 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 **Casa do Estudante**, levando-se em conta o espaço para acomodar os 07 (sete) estudantes que lá residem atualmente, ou que vier a

residir no espaço ora citado, visto que a casa possui um amplo espaço, e é localizada na área central da cidade.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

Para se chegar ao valor justo da locação, a Administração consultou pessoas que locam imóveis na capital, como também se baseou no valor da casa anteriormente locada com a mesma finalidade. Observou que a casa encontra-se em bom estado de conservação, possui maior segurança e uma melhor localização.

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 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;” (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: 03.01-12.361.0014.2.048.0000 -3.3.90.36.00 - **269** - Secretaria Municipal de Educação

- 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, 10 de Janeiro de 2017.

Anna Ericka Tavares Quental Cruz
Secretária Municipal de Educação

PARECER JURÍDICO

INTERESSADOS: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

ASSUNTO: DISPENSA DE LICITAÇÃO – Locação de imóvel para funcionamento da Casa do Estudante de Cedro – PE, na capital do Estado.

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 07/2017, cujo objeto é Locação de imóvel para funcionamento da Casa do Estudante de Cedro – PE na capital do Estado.

Pretende a Administração Municipal celebrar de contrato de locação onerosa de parte de 01 (um) imóvel urbano de Propriedade da Sra. Maria de Lourdes Lima Cordeiro, cuja destinação é a instalação e funcionamento da Casa do Estudante de Cedro – PE na capital do Estado.

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 Educação, 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 precípua da administração, **cuja necessidade 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