

## PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 04/2020

### Processo Administrativo 21/2020

A Presidente da Comissão Permanente de Licitação do **Município de Imbuia/SC**, por ordem do ordenador de despesa da Prefeitura Municipal de Imbuia/SC, que no uso de suas atribuições vem abrir o presente processo de Dispensa de Licitação para: **“Locação de imóvel para funcionamento do Setor do Cadastro Único, do Setor de Atendimentos de Média e Alta Complexidade (Assistente Social e Psicóloga), de espaço para recebimento e distribuições de peças de roupas conhecido popularmente por brechó e o Conselho Tutelar, salas de reuniões, entre outros atendimentos vinculados à Secretaria Municipal de Assistência Social, localizado na Avenida Bernardino de Andrade, s/nº, Centro, Município de Imbuia, Santa Catarina”**.

### DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A dispensa de licitação tem como fundamento Inciso X do Art. 24 da lei nº. 8.666/93, transcrito abaixo:

*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.*

### JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Considerando a necessidade de contratação de imóvel com essas características.

Considerando também que a Administração Pública, não disponibiliza de imóvel próprio para as instalações mencionadas;

Considerando, que o Município de Imbuia, carecendo há vários anos de imóveis residenciais, comerciais ou institucionais para locação, não resta muita opção de escolha, pois existem imóveis para serem locados, que não atendem as necessidades para instalação dos serviços;

Considerando que o Município não dispõe de recursos para construir uma sede própria para abrigar as Unidades acima descritas;

Considerando que o preço proposto pelo proprietário está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município;

Considerando que recebemos apenas duas ofertas de imóveis após a publicação do Aviso de Procura de Imóvel (CHAMAMENTO PÚBLICO 01/2020). Porém somente uma das ofertas atendia as necessidades do Município, conforme laudos de avaliação referentes aos dois imóveis (**Relatório da Comissão de Avaliação de Imóveis do Chamamento Público nº 01/2020**), emitidos em 17/08/2020 pela Comissão de Avaliação nomeada pelo Decreto Municipal nº 32/2020 de 13/08/2020, sendo que apenas o imóvel da **MITRA DIOCESANA DE RIO DO SUL ( PARÓQUIA SANTO ANTÔNIO DE IMBUIA)** atende as necessidades da Administração, conforme relatórios anexo ao processo.

Considerando que a escolha recai sobre o imóvel localizado na Avenida Bernardino de Andrade, s/nº,

Centro, Município de Imbuia, Estado de Santa Catarina, de propriedade da **MITRA DIOCESANA DE RIO DO SUL (PARÓQUIA SANTO ANTÔNIO DE IMBUIA)**.

## **RAZÃO DA ESCOLHA**

A escolha recaiu em favor do imóvel de Propriedade da **MITRA DIOCESANA DE RIO DO SUL (PARÓQUIA SANTO ANTÔNIO DE IMBUIA)**, situado e localizado a Avenida Bernardino de Andrade, s/nº, Centro, Município de Imbuia, Estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ sob o nº 85.788.289/0035-57, tendo em vista que, após visita técnica realizada pela **Comissão de Avaliação de Imóveis do Chamamento Público nº 01/2020**, nomeada pelo Decreto Municipal nº 32/2020 de 13/08/2020, foi constatado que o imóvel está em perfeitas condições de uso, tem o área construída disponível com 351,223m², é adequado à utilização a que se destina, possui fácil acesso e sua estrutura, permite adaptação para atender às necessidades da administração. Além disso, foi constatado, a partir de avaliação prévia, que o preço cobrado está de acordo com o praticado no mercado conforme consta na Avaliação Imobiliária em vários imóveis do Município, em anexo ao processo.

As razões fáticas apresentadas neste processo administrativo demonstram claramente a dispensa de licitação. Por consequência inviabiliza a instalação de licitação para locação de imóvel para instalação da sede enunciadas anteriormente.

A dispensa de licitação, também por consequência, torna possível 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, segunda avaliação prévia, conforme dispõe a Lei 8.666/93, Art. 24, § X:

Outro não é o entendimento da doutrina sobre o assunto:

"A Administração pode, discricionariamente, proceder à licitação, para comprar ou locar o imóvel de que necessita. Pode ainda expropriar o imóvel por utilidade pública e nele instalar o serviço. Se, entretanto, a autoridade competente encontrar imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, pode prescindir da licitação e proceder diretamente à sua compra ou à locação." (J. Cretella Junior, *in* Das Licitações Públicas, ed. 15ª, Revista Forense, pg. 236.) (Grifo nosso).

## **JUSTIFICATIVA DO PREÇO**

O valor do aluguel ficou definido em **R\$ 1.300,00 (Um mil e trezentos Reais) mensais, perfazendo um valor total de R\$ 15.600,00 (Quinze mil e seiscentos reais) pelo período de 12 (doze) meses** conforme proposta apresentada pela proprietária. Após avaliação prévia, constatou-se, nos termos do parecer exarado pela Administração através da Avaliação Imobiliária, que o preço está de acordo com o praticado no mercado.

Os recursos para o referido pagamento serão provenientes de acordo com a seguinte dotação orçamentária:

**Exercício 2020**

**12.01 – FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL****08.244.0028.2.013 – Manutenção do Fundo Municipal de Assistência Social**  
(122) 3.3.90.00.00.00.00.00.0119 – Aplicações Diretas**DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

A Comissão de Licitação do Município de Imbuia/SC, realizou análise dos documentos de habilitação da Locatária, constatando que atende todas as exigências deste processo administrativo, apresentando os seguintes documentos solicitados no Aviso de Procura de Imóvel (CHAMAMENTO PÚBLICO 01/2020):

- a) Escritura Pública ou Certificado atualizado do RGI (Registro Geral de Imóvel);
- b) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna);
- c) Cópia do CPF e Cédula de Identidade, responsável;
- d) CNPJ e Contrato Social;
- e) Prova de regularidade por meio de competente ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- f) Certidão negativa ESTADUAL e MUNICIPAL;
- g) Certidão Nacional de Débitos Trabalhista (CNDT), para comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho;
- h) Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

**DECLARAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO**

A Presidente da Comissão de Licitação do Município de Imbuia/SC, no uso de suas atribuições legais e considerando a matéria constante neste processo administrativo, vêm emitir a presente declaração de **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, fundamentada no inciso X, Art. 24 da Lei nº 8.666/93, para contratação do objeto do presente Termo.

Desta forma, encaminhamos este expediente a Vossa Excelência Prefeito Municipal, para que entendendo cabível a dispensa de licitação, proceda a **RATIFICAÇÃO** e ordene sua publicação na imprensa oficial dentro do prazo legal bem como que se tomem as demais providências cabíveis para que surta todos os seus efeitos previstos em lei.

Imbuia, 20 de agosto de 2020

Adriana Schaffer  
Comissão de Licitação

Leomar de Souza Júnior  
Presidente da Comissão de Licitação

Alice Inácio  
Comissão de Licitação

**PARECER JURÍDICO**  
**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 04/2020**

**INTERESSADO:** SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.

Ementa: Dispensa de licitação para Locação de imóvel para funcionamento do Setor do Cadastro Único, do Setor de Atendimentos de Média e Alta Complexidade (Assistente Social e Psicóloga), de espaço para recebimento e distribuições de peças de roupas conhecido popularmente por brechó e o Conselho Tutelar, salas de reuniões, entre outros atendimentos vinculados à Secretaria Municipal de Assistência Social, localizado na Avenida Bernardino de Andrade, s/nº, Centro, Município de Imbuia, Santa Catarina: Lei Federal nº 8.666/93. Possibilidade. REQUISITOS ATENDIDOS. Continuidade do Serviço Público. INTERESSE PÚBLICO DEMONSTRADO.

## 1. DA CONSULTA

Solicita-nos a Presidente da Comissão Permanente de Licitação, análise quanto a possibilidade de contratação direta, para locação do imóvel localizado na Avenida Bernardino de Andrade, s/nº, Centro, Município de Imbuia, Estado de Santa Catarina, de propriedade da **MITRA DIOCESANA DE RIO DO SUL (PARÓQUIA SANTO ANTÔNIO DE IMBUIA)**, onde o mesmo servirá como **local de funcionamento do Setor do Cadastro Único, do Setor de Atendimentos de Média e Alta Complexidade (Assistente Social e Psicóloga), de espaço para recebimento e distribuições de peças de roupas conhecido popularmente por brechó e o Conselho Tutelar, salas de reuniões, entre outros atendimentos vinculados à Secretaria Municipal de Assistência Social.**

Tem-se nos autos o Parecer Técnico constatando a salubridade do imóvel, tornando-o apto para o funcionamento e parecer técnico relativo ao Preço, indicando que está de acordo com o praticado usualmente no mercado, além de outros documentos que atestam o interesse público;

Após medidas internas por força do VI, art.38, Lei nº 8.666/93, encaminhou-se os autos para esta Procuradoria manifestar-se.

## 2. DA FUNDAMENTAÇÃO

### 2.1 DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Por força de dispositivos constitucionais (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional

(art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressaltou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente denominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos arts. 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:

“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;**” Grifou-se.

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

**“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.** (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação...” (grifamos).

Portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto a escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

**Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento do Setor do Cadastro Único, do Setor de Atendimentos de Média e Alta Complexidade (Assistente Social e Psicóloga), de espaço para recebimento e distribuições de peças de roupas conhecido popularmente por brechó e o Conselho Tutelar, salas de reuniões, entre outros atendimentos vinculados à Secretaria Municipal de Assistência Social, passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.**

## **2.2 DOS REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELO PODER PÚBLICO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO**

Segundo novamente Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

**“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: *a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (do aluguel) com os parâmetros de mercado.*”** Grifou-se.

Noutro giro, vislumbramos no processo **JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO**, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Imbuia, qual seja, **o funcionamento do Setor do Cadastro Único, do Setor de Atendimentos de Média e Alta Complexidade (Assistente Social e Psicóloga), de espaço para recebimento e distribuições de peças de roupas conhecido popularmente por brechó e o Conselho Tutelar, salas de reuniões, entre outros atendimentos vinculados à Secretaria Municipal de Assistência Social**, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Bem como verifica-se a existência de laudo de avaliação (**Relatório da Comissão de Avaliação de Imóveis do Chamamento Público nº 01/2020**), emitido em 17/08/2020 pela Comissão de Avaliação nomeada pelo Decreto Municipal nº 32/2020 de 13/08/2020, profissionais competentes, atestando a sanidade física do imóvel e a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local.

Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia 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 (a qual foi realizado através do AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL - CHAMAMENTO PÚBLICO 01/2020), sendo que houve 2 (dois) interessados, no que apenas o imóvel da **MITRA DIOCESANA DE RIO DO SUL (PARÓQUIA SANTO ANTÔNIO DE IMBUIA)** atende as necessidades da Administração.

Assim os citados requisitos à dispensa de licitação **restam satisfeitos no presente caso concreto para a locação do imóvel em questão.**

O interesse público está demonstrado, bem como há necessidade de continuidade do serviço público.

### 3. DA CONCLUSÃO

Pelo exposto, diante do interesse público devidamente justificado, e baseando-se nos princípios da necessidade, Finalidade e na Continuidade do Serviço Público, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa, esta PGMNT manifesta-se pela **POSSIBILIDADE** de contratação direta **no valor de R\$ 1.300,00 (Um mil e trezentos Reais) mensais, perfazendo um valor total de R\$ 15.600,00 (Quinze mil e seiscentos reais) pelo período de 12 (doze) meses,** na presente análise, por **DISPENSA DE LICITAÇÃO,** com fundamento no **X. art.24. Lei nº 8.666-93.**

Alerta-se para a necessidade de comunicação ao ordenador de despesas responsável no prazo legal (caput, art.26) e posterior ratificação e publicação como de estilo.

É o parecer.

Imbuia, SC, 20 de agosto de 2020.

**Dr. André Alves**  
OAB/SC 24.045

## **TERMO DE RATIFICAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO 04/2020**

O Prefeito Municipal, Senhor Amilton Machado, tendo em vista as justificativas apresentadas pela Comissão de Licitação e pela Assessoria Jurídica do Município, sobre a contratação direta com dispensa de licitação, fulcrada no § X, do art. 24 da Lei 8.666/93, no valor **R\$ 1.300,00 (Um mil e trezentos Reais) mensais, perfazendo um valor total de R\$ 15.600,00 (Quinze mil e seiscentos reais) pelo período de 12 (doze) meses**, tendo como objeto a **“Locação de imóvel para funcionamento do Setor do Cadastro Único, do Setor de Atendimentos de Média e Alta Complexidade (Assistente Social e Psicóloga), de espaço para recebimento e distribuições de peças de roupas conhecido popularmente por brechó e o Conselho Tutelar, salas de reuniões, entre outros atendimentos vinculados à Secretaria Municipal de Assistência Social, localizado na Avenida Bernardino de Andrade, s/nº, Centro, Município de Imbuia, Santa Catarina”**. Resolve RATIFICAR o presente processo a favor da **MITRA DIOCESANA DE RIO DO SUL (PARÓQUIA SANTO ANTÔNIO DE IMBUIA)**, situado e localizado a Avenida Bernardino de Andrade, s/nº, Centro, Município de Imbuia, Estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ sob o nº 85.788.289/0035-57 e ordenar sua publicação em cumprimento ao disposto no art. 26 do supracitado diploma legal.

Imbuia – SC, 20 de agosto de 2020.

**Amilton Machado**  
**Prefeito Municipal**



