

RELATÓRIO FINAL – COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

PROCESSO N° 182/2021 - DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 90/2021

EMENTA: Locação de Imóvel perfazendo uma área total construída de 636,08 m² na cidade do Paulista/PE, para funcionamento da Escola de Ensino Fundamental, com fundamento legal no inciso X, do Art. 24 c/c Art. 26 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores.

1. DOS PROCEDIMENTOS INICIAIS

Recebeu esta Comissão Permanente de Licitação de Aquisições e Serviços, o **Ofício nº 2113/2021** da Secretaria de Educação, que solicita e autoriza o Procedimento Licitatório para locação de imóvel para o funcionamento da Escola de Ensino Fundamental, localizada na Rua Brigadeiro Aldo Pinho Alves, nº 228, Bairro Nossa Senhora do Ó, Paulista/PE.

O valor estimado da locação imóvel conforme Laudo de Arbitramento AV/037/2021 emitido pela Comissão de Avaliação e Arbitramento de Imóveis – CAAI da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Tecnologia e Meio Ambiente da Prefeitura do Paulista, com o valor pontual mais provável de mercado de R\$ 7.128,18 (sete mil, cento e vinte e oito reais e dezoito centavos).

Diante de tratativas entre as partes, o valor mensal da locação do imóvel foi estabelecido em R\$ 7.000,00 (sete mil reais), conforme Proposta de Locação de Imóvel emitida pelo Sr. Múcio Mota Vieira Guimarães à Secretaria Municipal de Educação do Paulista/Pe. Conforme documentações acostadas ao Processo.

Constam ainda, informações prestadas pela Secretaria de Educação no que tange à dotação orçamentária pela qual correrá as despesas da locação do imóvel.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	
ATIVIDADE: 4017	– Manutenção e Desenvolvimento do Ensino Fundamental;
ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36	– Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física;
FONTE: 11110000	– Receitas de Impostos e de Transferências de Impostos – Educação
FONTE: 11160040	– Transferências do FUNDEB – Destinação 40%

O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos:

- 1) Ofício nº 2113/2021 da Secretaria de Educação autorizando o Processo licitatório;
- 2) Termo de referência;
- 3) Ofício nº 1687/2021 da Secretaria de Educação encaminhando ao Controlador Geral do Município o Termo de Referência para providências cabíveis;
- 4) Termo de Referência;

- 5) Cópia do cartão com os dados bancários;
- 6) Cópia com chancela do cartório do Comprovante de Residência da Pessoa Física;
- 7) Cópia com chancela do cartório da Habilitação da Pessoa Física;
- 8) Proposta de Locação de Imóvel;
- 9) Ofício nº 1024/2021 da Secretaria de Educação solicitando o Laudo de Arbitramento a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Tecnologia e Meio Ambiente - SEDURTMA;
- 10) 01 (uma) Via do Laudo de Arbitramento AV/037/2021 emitido e assinado pela Comissão de Avaliação e Arbitramento de Imóveis – CAAI e seus Anexos;
- 11) Ficha do Imóvel;
- 12) Extrato Condensado de Débitos de IPTU da Prefeitura do Paulista;
- 13) Extrato Financeiro de Débitos Imobiliários;
- 14) Cópia do Pagamento dos Débitos de IPTU;
- 15) Certidão Negativa de Débitos nº 34.336 do IPTU;
- 16) 02 (duas) Cópias da Certidão do 1º Serviço Notarial e Registral – Paulista/PE autenticadas por servidor público;
- 17) Cópia de Certidão negativa de débitos junto a Compesa;
- 18) 2º Via – Declaração de Quitação Anual de Débitos junto a Celpe;
- 19) Portaria nº 2163 /2021 da Comissão Permanente de Licitação de Aquisições e Serviços;
- 20) Termo de Autuação;

É o relatório, passo à fundamentação.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

É sabido que, no Direito Administrativo Brasileiro, a regra é a obrigatoriedade de licitação tanto para aquisição de bens como para que haja prestação de serviços para a Administração, tendo como fundamento Legal, na norma constitucional, o art. 37, inciso XXI, in litteris:

"Art.37 – omissis:

XXI – ressalvados os casos específicos na legislação, às obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações".

O procedimento de licitação objetiva permitir que a Administração contrate aqueles que reúnam as condições necessárias para atendimento do interesse público. Mas, como para toda regra a uma exceção, o Estatuto de Licitações e Contratos permite como ressalva à obrigação de licitar,

contratação direta através de processos de dispensa e inexigibilidade de licitação, desde que preenchidos os requisitos previstos na lei.

"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;"

A locação de imóveis para uso pela administração pública está disciplinada em ordenamentos jurídicos consignados na Lei Federal nº 8.666/93, basicamente nos que seguem transcritos:

"Art. 2º- As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.

Parágrafo único- Para os fins desta Lei, considera-se contrato todo e qualquer ajuste entre órgãos ou entidades da Administração Pública e particulares, em que haja um acordo de vontade para a formação de vínculo e a estipulação de obrigações recíprocas, seja qual for a denominação utilizada."

"Art. 54- Os contratos administrativos de que trata esta Lei regulam-se pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado."

§1º- Os contratos devem estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressa em cláusulas que definam os direitos, obrigações e responsabilidades das partes, em conformidade com os termos da licitação e da proposta a que se vinculam.

§2º- Os contratos decorrentes de dispensa ou inexigibilidade de licitação devem atender aos termos do ato que os autorizou e da respectiva proposta."

"Art. 61- Todo Contrato deve mencionar os nomes das partes e os de seus representantes, a finalidade, o ato que autorizou a sua lavratura, o número do processo da licitação, da dispensa ou da inexigibilidade, a sujeição dos contratantes às normas desta Lei e às cláusulas contratuais.

Art. 62- O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preço, bem como nas dispensas e inexigibilidade cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço."

Portanto, uma vez definido o objeto da contratação, bem como as características do imóvel que atendam às necessidades para atuação estatal, deve ser realizada pesquisa de preço de imóveis que se emolduram nas especificações apresentadas, uma vez que somente pode restar configurada a hipótese do artigo 24, inciso X, da Lei nº. 8.666/93, se o imóvel atender ao estipulado.



PREFEITURA MUNICIPAL DO PAULISTA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES

Desse modo, o imóvel deve atender as finalidades precípuas da administração, levando em conta as características de localização, dimensão, edificação e a destinação que será dada ao mesmo, de maneira que de acordo com as especificações pretendidas pela Administração não haveria outra escolha, logo, deve restar comprovada nos autos do processo licitatório a impossibilidade de satisfazer o interesse público por outro meio, diante da inexistência de outro imóvel para atender as necessidades municipais. Ademais, as necessidades de instalação ou localização devem condicionar a escolha.

Para tanto, foi apresentada no Termo de Referência a seguinte justificativa pela Secretaria de Educação:

"DA JUSTIFICATIVA"

2.1. O município do Paulista carece de prédios públicos (próprios e adequados) para alocar todas as Unidades Educacionais da Rede Municipal de Ensino, razão pela qual se faz necessário recorrer à locação de imóveis para suprir a demanda educacional existente na comunidade escolar.

2.2. A locação do imóvel citado no OBJETO deste Termo de Referência (TR) se fundamenta no fato do edifício dispor de uma boa estrutura física para o desenvolvimento das atividades pedagógicas e técnico-administrativas da unidade escolar, contendo: salas de aula com boa iluminação, ambiente para funcionamento da diretoria/secretaria escolar, cozinha, áreas de circulação, área para recreação, instalações sanitárias, etc.;

2.3. No tópico localização, o prédio está posicionado em local de fácil chegada e adjacente à residência de boa parte do público escolar, situação extremamente favorável aos estudantes, valendo ressaltar, também, que existe ponto de ônibus próximo ao referido prédio, o que facilita o acesso dos servidores públicos lotados na escola;

2.4. Sublinha-se que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Tecnologia e Meio Ambiente vistoriou o imóvel e não identificou qualquer problema de ordem estrutural que viesse a inviabilizar a locação do prédio;

2.5. Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha da edificação baseia-se no fato deste ser, na atualidade, o melhor imóvel vago e disponível na região para atender aos interesses da Administração, uma vez que os outros prédios pesquisados não estão adaptados as necessidades específicas de uma unidade escolar, sendo desta forma incompatíveis para o desenvolvimento de uma educação contínua e acessível aos estudantes da rede municipal de ensino do Paulista;

2.6. Observadas as características de adequação e satisfação do interesse coletivo, bem como o valor praticado no mercado e as demais informações elencadas anteriormente, entende-se que o referido imóvel se apresenta como a opção mais vantajosa para a Administração Pública;

2.7. Em face dos fatos, dos esclarecimentos e das razões exposta acima, ratifica-se que a contratação do objeto em pauta se faz necessária para suprir a demanda da Secretaria de Educação do Paulista. Desta feita, resta justificada a escolha do imóvel nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 26 da Lei 8.666/93.

O Tribunal de Contas da União através do Acórdão 444/2008 do Plenário possui o entendimento de que:

"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".

O reconhecido Mestre Marçal Justen Filho, "in" Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos - 5ª edição, tratando do assunto, versa expressamente:

"A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses, ou, não o encontra."

Quanto à documentação jurídica e fiscal prevista na Lei nº 8.666/93, a Secretaria de Educação do Município, acostou alguns documentos condicionantes a contratação em tela, elencados a seguir:

- a) Cópia do Comprovante de Pagamento do IPTU e a Certidão Negativa de Débitos de IPTU emitida pela Prefeitura do Paulista;
- b) Cópia da 2º Via – Declaração de Quitação Anual de Débitos do ano de 2020 junto a Celpe;

Considerando a apresentação da Cópia da Certidão de Registro Geral de Imóveis e da Cópia da Certidão de Inteiro Teor, autenticadas por servidor público, estas certidões foram apresentadas como documento de registro de propriedade do imóvel para locação em comento, o referido documento de aspecto jurídico formal será apreciado pela Assessoria Jurídica de Licitações julgando se o mesmo atende aos requisitos precípuos da Administração Pública Municipal, diante da incompetência desta Comissão para opinar sobre tal assunto.

No que tange a comprovação de quitação anual das contas de água e esgoto do imóvel em tela, foi acostada Certidão Negativa de Débitos junto a Compesa, cuja competência refere-se ao ano de 2021, quanto ao comprovante de quitação de débitos da Celpe refere-se à competência de 2020.

Ante ao exposto acima, a autoridade competente/delegada definiu pelo Procedimento de Dispensa de Licitação, com a finalidade de locação do imóvel para funcionamento da Escola de Ensino Fundamental, nos termos do Art. 24, inciso X, c/c Art. 26 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores.



2021
Rústico

3. DA CONCLUSÃO

Diante ao exposto, coube a esta Comissão Permanente de Licitação de Aquisições e Serviços, autuar e instruir o referido processo com a documentação disponibilizada pela Secretaria de Educação do Município para locação de imóvel para o funcionamento da **Escola de Ensino Fundamental**, localizada na Rua Brigadeiro Aldo Pinho Alves, nº 228, Bairro Nossa Senhora do Ó, Paulista/PE, perfazendo um valor mensal **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**, com fulcro no Art. 24, inciso X c/c com Art. 26, da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores.

Desta feita, encaminhamos os autos à essa Secretaria de Assuntos Jurídicos Municipal (SAJ) para exame e aprovação, com fulcro no que preceitua o artigo 38, Parágrafo Único da Lei nº. 8.666/1993, bem como, em obediência ao preceito inserto no art. 26 do mesmo diploma.

Devendo observar se encontram satisfeitas as exigências da referida locação com fulcro no inciso X, do artigo 24 da Lei Federal nº. 8.666/93 e suas alterações posteriores, sendo imperativo à Administração praticar os atos necessários ao objetivo pretendido, em conformidade com os princípios insertos no "caput" do art. 37, da Constituição Federal de 1988, bem como na legislação pertinente à matéria

Paulista, 30 de novembro de 2021.

Isabela G. de V. e Azedo

ISABELA GOULART DE VASCONCELOS E AZEVEDO

Presidente da Comissão Permanente de Licitação de Aquisições e Serviços

ALEXANDRA LÚCIA BATISTA LIMA

Membro

ISAAC BRAZ DO NASCIMENTO

Membro

Raíssa Karen Gomes de Barros

RAÍSSA KAREN GOMES DE BARROS

Membro