

RELATÓRIO FINAL – COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

PROCESSO Nº 183/2021 - DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 91/2021

EMENTA: Locação de Imóvel perfazendo uma área total construída de 370,52 m² na cidade do Paulista/PE, para funcionamento da Escola Municipal Imperatriz Maria Leopoldina, 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 2114/2021** da Secretaria de Educação, que solicita e autoriza o Procedimento Licitatório para locação de imóvel para o funcionamento da **Escola Municipal Imperatriz Maria Leopoldina**, localizada na Rua 39, nº 05, Bairro Maranguape II, Paulista/PE.

O valor estimado da locação imóvel conforme Laudo de Arbitramento AV/027/2021 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\$ 3.577,13 (três mil, quinhentos e setenta e sete reais e treze centavos).

Diante de tratativas entre as partes, o valor mensal da locação do imóvel foi estabelecido em R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), conforme Proposta de Locação de Imóvel emitida pela Sr.^a Aracelli Regina Lopes Braga 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 2114/2021 da Secretaria de Educação autorizando o Processo licitatório;
- 2) Termo de referência;
- 3) Ofício nº 608/2021 – SEDURTMA encaminhando o Laudo de Arbitramento à Secretaria de Educação;

- 4) Ofício nº 541/2021 da Controladoria Geral do Município a Secretaria de Administração solicitando a abertura do Processo Licitatório;
- 5) 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;
- 6) Ficha do Imóvel;
- 7) Extrato Condensado de Débitos;
- 8) Cópia de Escritura Pública de Doação autenticada por servidor público;
- 9) Ofício nº 1366/2021 da Secretária de Educação encaminhando ao Controlador Geral do Município o Termo de Referência para providências cabíveis;
- 10) Termo de Referência;
- 11) Proposta de Locação de Imóvel;
- 12) Comprovante de Residência de Pessoa Física, autenticado por servidor público;
- 13) Cópia do RG e CPF autenticada, por servidor público;
- 14) Cópia do Cartão com os Dados Bancários da Pessoa Física, autenticado por servidor público;
- 15) Cópia de Certidão de Registro Geral de Imóveis, autenticada por servidor público;
- 16) Cópia do Contrato de Compra e Venda emitido pela PERPART, autenticada por servidor público;
- 17) Portaria nº 2163 /2021 da Comissão Permanente de Licitação de Aquisições e Serviços;
- 18) 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, a 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.

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, copa/cozinha/dispensa, áreas de circulação, espaço para acomodar o corpo docente, 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 matriculados na Unidade Educacional aludida, 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.Vale salientar que o aludido prédio já instala a supracitada unidade de ensino e que a referida edificação tem suprido as necessidades escolares do bairro há anos, se fazendo necessária a realização de um novo processo licitatório por questões atinentes ao prazo máximo de vigência de contratos, que é imposto pela lei de licitações;

2.5.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;

2.6.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;

2.7.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;

2.8.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 do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são 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, não acostou ao processo o nada consta de débitos referente ao IPTU, como também, o nada consta das contas de Luz e água e esgoto, assim como, não juntou aos autos processuais uma declaração informando se tal documentação seria dispensa, já que estes documentos são de caráter condicionantes a contratação em tela.

Considerando a apresentação da Cópia da Certidão de Registro Geral de Imóveis e da Cópia da Certidão de Compra e Venda da PERPART, 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.

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 Municipal Imperatriz Maria Leopoldina**, nos termos do Art. 24, inciso X, c/c Art. 26 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores.

3. DA CONCLUSÃO

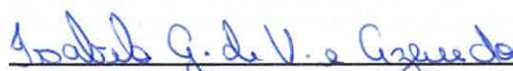
Diante ao exposto, coube a esta Comissão Permanente de Licitação de Aquisições e Serviços, autuar e instruir o referido processo com a documentação disponibilizada pela Secretaria de Educação

do Município para locação de imóvel para o funcionamento da **Escola Municipal Imperatriz Maria Leopoldina**, localizada na Rua 39, nº 05, Bairro Maranguape II, Paulista/PE, perfazendo um valor mensal **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos 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.

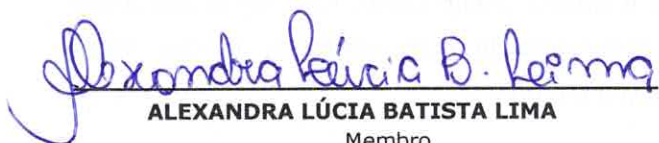
Devendo observar se encontram satisfeitas as exigências da referida locação com fulcro no inciso X, do artigo 24 da Lei Federal nº. 8.666/93 e suas alterações posteriores, sendo imperativo à Administração praticar os atos necessários ao objetivo pretendido, em conformidade com os princípios insertos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

Paulista, 01 de dezembro de 2021.



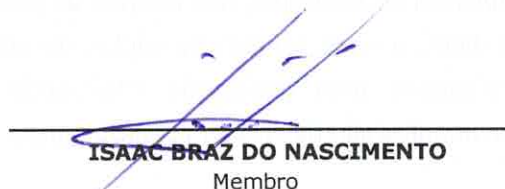
ISABELA GOULART DE VASCONCELOS E AZEVEDO

Presidente da Comissão Permanente de Licitação de Aquisições e Serviços



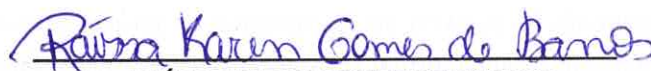
ALEXANDRA LÚCIA BATISTA LIMA

Membro



ISAAC BRAZ DO NASCIMENTO

Membro



RAÍSSA KAREN GOMES DE BARROS

Membro

Memorando Nº 391/2021 – Gerência de Licitações

Ilmº. Sr. Kaio Damasceno de Albuquerque
Secretário de Assuntos Jurídicos

Assunto: Análise e emissão de parecer jurídico.

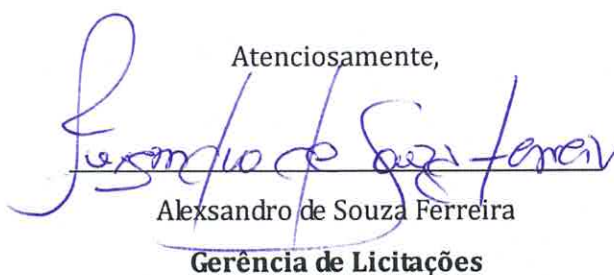
Prezado Senhor,

Encaminho o **PROCESSO LICITATÓRIO Nº 183/2021 – DISPENSA Nº 091/2021**, em atendimento a solicitação da secretaria demandante, conforme justificativa apresentada, cujo objeto consiste na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL VISANDO O FUNCIONAMENTO DE ESCOLA MUNICIPAL IMPERATRIZ MARIA LEOPOLDINA, com fundamento no art. 38, parágrafo único da Lei nº. 8.666/93**, para análise e EMIÇÃO DE PARECER JURÍDICO por parte desta Secretaria.

Obs.: Processo segue em 01(UM) volume.

Paulista/PE, 02 de DEZEMBRO de 2021.

Atenciosamente,



Alexandro de Souza Ferreira
Gerência de Licitações

