



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS**



JUSTIFICATIVA DA DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 02/2021

DA DISPENSA DE LICITAÇÃO, DA RAZÃO DA ESCOLHA E DA RAZÃO DO PREÇO – art. 24, inciso X e art. 26, inciso II e III, da Lei nº 8.666/93.

Conforme exigência legal, passaremos a **JUSTIFICAR** a dispensa de licitação e a locação direta do Imóvel de propriedade do Senhor **Guilhermando Rocha**, pelo Município de Neópolis/SE.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Nos termos do art. 24, inciso X e art. 26, inciso II e III da Lei nº 8.666/93:

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”.

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS

II – razão da escolha do fornecedor ou executante;

III – justificativa do preço.

A presente justificativa é uma alternativa de sistematização dos requisitos legais atinentes à locação de imóvel pela Administração Pública.

DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

A licitação dispensável ou dispensada, ensina Hely Lopes Meirelles¹, "é aquela que a própria lei declarou-a como tal". José Santos Carvalho Filho² acrescenta que esta se caracteriza pela circunstância de que, em tese, poderia o procedimento ser realizado, mas que, pela particularidade do caso, decidiu o legislador não torná-lo obrigatório.

Na dispensa, a competição é viável e, teoricamente, a licitação poderia ser promovida, mas diante das peculiaridades do caso, previu a lei que a realização da licitação não resultaria produtora para os interesses perquiridos. A dispensa é, portanto, uma criação legislativa, e se resumem aos casos previstos³.

Cabe aqui certa discricionariedade do agente administrativo, já que a licitação não é proibida. Entretanto, este deve levar em conta que a realização do certame deve também ser vantajosa para a Administração e respeitar o princípio da economicidade.

Para a locação de imóvel urbano pela Administração Pública, é previsto, no art. 24, inciso X da Lei das Licitações, caso de dispensa de licitação:

Art. 24. É dispensável a licitação

(...)

X – A 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.

O dispositivo legal citado excepciona a regra de exigência de licitação para a locação de imóvel urbano quando há impossibilidade de o interesse público ser satisfeito por outro imóvel, que não aquele selecionado.



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS

09
ESP

RAZÃO DA ESCOLHA

Definido o objeto da contratação e as características do imóvel que atendem à necessidade da Administração deste órgão, deverá ser realizada pesquisa no mercado sobre a oferta de imóveis que se enquadrem nas especificações. A dispensa de licitação, prevista no artigo 24, X, somente poderá ser realizada se houver somente um imóvel que atenda ao previsto.

A Lei determina a dispensa de licitação para a locação de imóvel (1) destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, (2) cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, (3) desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, (4) segundo avaliação prévia.

Em primeiro lugar, a permissão para a contratação direta refere-se a imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração pública. De acordo com Hely Lopes Meirelles⁴, a dispensa se baseia no fato de que as características de localização, dimensão, edificação e destinação do imóvel seriam de tal forma, específicas, que não haveria outra escolha. Acrescentam Rigolin e Bottino⁵ que antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse público por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel para atendê-lo. Deve-se, portanto, efetuar pesquisa no mercado, para verificação da inexistência de outro imóvel que apresente condições de atender ao interesse público. Nesse sentido, é o entendimento do Tribunal de Contas da União⁶:

Utilize, ao proceder à compra ou a 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 (Acórdão 444/2008 Plenário).

Portanto, entendemos justificada a locação do imóvel de propriedade do Senhor **GUILHERMANDO ROCHA**, conforme justificativa do setor requisitante.



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS



PREÇO COMPATÍVEL COM O MERCADO E AVALIAÇÃO PRÉVIA

Exige a Lei que o preço do imóvel selecionado pela Administração seja compatível com o praticado no mercado. Exige-se, portanto, que se proceda à avaliação prévia, de modo a se averiguar tal compatibilidade.

Dessa forma, como esclarece Jorge Ulisses Jacoby Fernandes⁷, os processos administrativos de locação ou aquisição de imóvel deverão ser precedidos de avaliação prévia, a fim de comprovar a compatibilidade do preço a ser locado com o preço praticado no mercado. Registra ainda o autor⁸ que:

A avaliação deve necessariamente anteceder a compra ou a locação, e a inobservância de tal dispositivo pode acarretar penalidade a serem aplicadas pelas Cortes de Contas, nos termos dos arts. 57 e 58, II, da Lei Orgânica do TCU. Efetivamente, sendo a licitação caracterizada como ato administrativo formal (v. art. 4º, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93), o afastamento dos ditames da lei constitui infração legal de natureza grave e, portanto, punível. Sem a avaliação prévia, não há como aferir o preço praticado no mercado.

Portanto, conforme avaliação prévia do imóvel, o preço proposto pelo locador está dentro do valor de mercado.

JUSTIFICATIVA

Para a dispensa, lembra Merçal Justen Filho⁹, é necessário constar no processo os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, cabe 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.

Para Diógenes Gasparini, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torna-lo um "bem singular", nas palavras do autor¹⁰:



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS

[...] quando, por exemplo, a natureza do serviço exige do imóvel onde será instalado certas características (altura do pé-direito, natureza da construção), tanto quanto o é a localização (próximo a um serviço já instalado), por exemplo. Com essa indicação a Administração Pública torna o bem singular; não há outro bem que possa atender aos seus reclamos, e em razão disso pode-se compra-lo ou locá-lo sem licitação. A hipótese só prestigia a entidade que, em tese, está obrigada a licitar, quando compradora ou locatária. Quando vendedora de bem imóvel, a disciplina é a estatuída no art. 17 do Estatuto Federal Licitatório e quando locadora, a regra é a licitação, dado que se bem pode interessar a mais de uma pessoa, salvo a hipótese da alínea f do inciso I deste artigo.

Marçal Justen Filho¹¹, na mesma linha, acrescenta:

Quando a Administração precisa de um imóvel em localização especial, para uma destinação peculiar, mitigada deverá ser a competição entre os particulares. Exemplo claro de ponderação de interesses. Tamanha a possibilidade de se dispensar o certame que há autores que defendem, inclusive, que o presente caso é de inviabilidade de competição. Como se inexigibilidade fosse.

A dispensa de licitação deverá ser devidamente motivada, de modo a legitimar a dispensa.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação pela Administração Pública pressupõe que haja dotação orçamentária para tal despesa. Como dispõe o artigo 167, da Constituição Federal:

Art. 167. São vedados:

I – o início de programas ou projetos não incluídos na lei orçamentária anual;



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS



II – a realização de despesas ou a assunção de obrigações diretas que excedam os créditos orçamentários ou adicionais;

[...]

§1º - Nenhum investimento cuja execução ultrapasse um exercício financeiro poderá ser iniciado sem prévia inclusão no plano plurianual, ou sem lei que autorize a inclusão, sob pena de crime de responsabilidade.

Dessa forma, antes de se realizar a licitação, deve o agente administrativo verificar a devida previsão orçamentária.

CONCLUSÃO

Exmo. Senhor Presidente,

A escolha recaiu no imóvel situado na Rua Jorge Adalberto de Souza, nº 42, Centro, Neópolis/SE, por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, e em razão dos motivos aduzidos pela Câmara Municipal.

Desta feita, considerando as razões expostas, a requerente, visando satisfazer seu desiderato, objetivando comportar adequadamente seu aparato Administrativo, conferindo maior comodidade aos servidores nele lotados, bem como aos que necessitam de seus serviços, efetivou pesquisa de mercado encontrando o imóvel ambicionado através do presente feito.

Nesta trilha, asseveramos que o imóvel ambicionado, efetivamente figurou como único adequado, dentre os visitados, às necessidades da Administração Municipal, sendo possível consignar os fatores preponderantes para sua escolha:

- a) Instalação que comportem o aparato Administrativo;
- b) Localização;
- c) Compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de avaliação prévia.

Isto posto, ratificamos que as condições do imóvel atendem ao prescrito no artigo 12 da lei nº 8.666/93.



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS

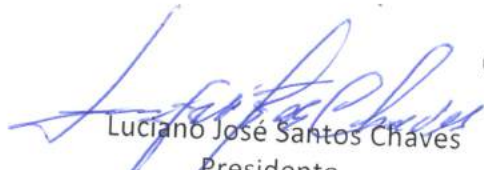
Desta feita, considerando que a pasta procedeu pesquisa de mercado, chegando ao valor de **R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), mensal**, almejando atender às suas necessidades, considerando as condições acima justificadas entendemos que o pleito em questão reúne condições de procedibilidade.

Portanto, desde que observadas às prescrições legais específicas à locação de imóvel pela Administração Pública, que foram tratadas pormenorizadamente ao longo deste estudo, a contratação será direta, mediante dispensa – *conforme texto da norma* – de licitação, com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93.

Este é o entendimento da Comissão Permanente de Licitação, pelas razões expostas na justificação/solicitação do setor requisitante.

Solicitamos ainda que o processo em análise, bem como a presente justificativa, sejam encaminhados ao controle interno desta unidade objetivando a elaboração de parecer técnico sobre o assunto, conforme art. 38, VI da Lei 8.666/93.

Neópolis/SE, 01 de fevereiro de 2021.


Luciano José Santos Chaves
Presidente

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO


Rosineide Dias Gomes
Membro


Leozangela dos Santos Honorato
Membro