



**GABINETE DO PREFEITO**

*Toritama, 01 de agosto de 2017.*

A  
Presidente da Comissão Permanente de Licitação  
Prefeitura Municipal de Toritama.

Atendendo solicitação do Secretário de Saúde deste Município, e, consoante justificativa apresentada, **AUTORIZO** a Comissão Permanente de Licitação, proceder a abertura do competente processo, visando a locação de imóvel situado na Avenida Prefeito Celso Marques de Andrade, nº. 324, Cohab, neste Município, com a finalidade de atender à necessidade precípua da administração.

Recomendo tomar as providências que se fizerem necessárias, de acordo com o que determina a legislação em vigor.

Atenciosamente,

  
**EDILSON TAVARES DE LIMA**  
-Prefeito-



**TORITAMA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

SECRETARIA DE SAÚDE



Toritama, 26 de julho de 2017

Ofício nº 283/2017

Ilmo. Sr. Edilson Tavares.  
Prefeito de Toritama.

Cumprimentando-o cordialmente, considerando a necessidade garantir condições de trabalho adequadas aos nossos colaboradores, considerando a necessidade de garantir um ambiente humanizado para o atendimento dos usuários da Unidade de Saúde da Família da COHAB, solicitamos autorização para formalização de contrato no imóvel localizado na Avenida prefeito Celso Marques de Andrade, 324 loteamento nova Betel , no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, informamos que o espaço já foi visitado por nossa coordenação e apresenta condições adequadas para funcionamento da referida Unidade de Saúde.

Sem mais para o momento elevamos votos de estima e apreço.

Atenciosamente

Anderson Oliveira  
Secretário Municipal de Saúde



## PROPOSTA DE PREÇO

**OBJETO:** Locação de imóvel para funcionar a USF (Unidade de Saúde da Família) da Cohab situado na Avenida Prefeito Celso Marques, nº.324, município de Toritama-PE.

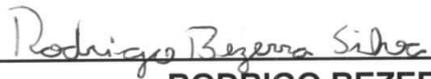
**PESSOA FÍSICA:** Rodrigo Bezerra Silva  
RG nº. 9.403.810 SDS-PE  
CPF nº. 701.826.574-69

### PROPOSTA DE PREÇOS

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	12 PARCELAS	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00

**Validade da Proposta:** 60 dias.

Toritama-PE, 26 julho de 2017.

  
\_\_\_\_\_  
**RODRIGO BEZERRA SILVA**  
CPF nº. 701.826.574-69



## CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

**PROMITENTE VENDEDOR:** DERIVALDO BEZERRA LEITE, BRASILEIRO, CASADO, Portador da carteira de identidade R.G. nº 5.248.804 SSPPE, e CPF nº 022.304.144 - 02, residente e domiciliado à Rua: IZAIAS SOARES,63 CENTRO, CEP 55.125.000 TORITAMA-PE.

**PROMITENTE COMPRADOR:** RODRIGO BEZERRA SILVA, BRASILEIRO, SOLTEIRO, COMERCIANTE, portador da carteira de identidade R.G. nº 9.403.810, e CPF nº 701.826.574-69, residente e domiciliado à Rua: PADRE JOSÉ ARAGÃO, 71 (1º ANDAR) CENTRO, CEP: 55.125.000, TORITAMA-PE.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente Contrato particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Que o PROMITENTE VENDEDOR é legítimo possuidor do imóvel situado a, AV. CELSO MARQUES DE ANDRADE, 14 LOTEAMENTO NOVA BETEL, CEP: 55.125.000, TORITAMA-PE, com as seguintes confrontações:

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O valor da presente transação é feita pelo preço de R\$ 260.000,00 (Duzentos e sessenta mil reais), que serão pagos a vista.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Que o PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar o imóvel livre e desembaraçado de todos os débitos até esta data, junto ao Agente Financeiro, ficando daí a responsabilidade dos PROMITENTES COMPRADORES o pagamento mensal da prestação.

**CLÁUSULA QUARTA:** Fica acordado entre o PROMITENTE VENDEDOR e PROMITENTE COMPRADORES, que o imóvel transacionado PERMANECERÁ em nome do PROMITENTE VENDEDOR por prazo indeterminado, ficando o PROMITENTE VENDEDOR obrigado a apresentar todos os documentos necessários para transferência a partir do momento em que o mesmo for notificado pelos PROMITENTES COMPRADORES a qualquer época.



**CLÁUSULA QUINTA:** Todos os compromissos assumidos neste contrato são de caráter IRREVOGÁVEL e IRRETRATÁVEL, obrigado as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título fazer sempre boa e valiosa a presente cessão, ficando sujeito às penalidades da lei.

**CLÁUSULA SEXTA:** Fica ainda acordando, que caso haja necessidade de se beneficiar do seguro referente ao imóvel, os beneficiados serão os PROMITENTES COMPRADORES, ou filhos.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Em caso de falecimento do PROMITENTE VENDEDOR, fica acordando entre as partes que todo e qualquer benefício oriundo deste fato, transfere-se para os PROMITENTES COMPRADORES.

**CLÁUSULA OITAVA:** Caso haja manifestação pública por parte do Agente Financeiro, quando à transferência do imóvel citado neste instrumento particular de compra e venda, sem que haja o aumento das prestações fica acordo entre as partes, a sua transferência.

**CLÁUSULA NONA:** O foro deste contrato é da Comarca de, renunciando as partes quaisquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim juntos e contratos, assinam o presente em vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Toritama 01/02/2017.

Rodrigo Bezerra Silva

Promitente Comprador.

Derivaldo Bezerra Leite

Promitente Vendedor.

Maria Aparecida da Silva Leite

Promitente Vendedor (a).

Nathally Cabral de Alencar

Testemunha.



AB. DE NOTAS E PROTESTO E OFÍCIO DO REG. DE IMÓVEIS TÍT. E DOC. E PESSOAS JURÍDICAS  
Aurea de Moura Jesus Tabela - Maria do Rosário da Silva Araújo substituta - Huiara Maria Cristina da Silva Araújo e substituta  
RUA DO COMÉRCIO, 343 - CENTRO - CEP: 55.125-000 - TORITAMA/PE - FONE/FAX: (51) 3741-3957

Reconheço por Semelhança a firma de RODRIGO BEZERRA SILVA, TORITAMA/PE 01/02/2017 11:46:37 e dou fé. Em testemunha da idade. Substituta: HUIARA MARIA CRISTINA DA SILVA ARAUJO Emp. 3, 49, NR 0,78, FERC 0,39 Total R\$ 4,66 Selo: 0076752.QVE12201601.03650 consulte autenticidade em [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital).  
Huiara e da S. Araújo.  
VALIDO ELETRONICAMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS

**Cartório Único Toritama-PE**  
Rua do Comércio, 343 - Centro - Toritama/PE  
Aurea de Moura Jesus  
Tabeliã  
Maria do Rosário da Silva Araújo  
1ª Substituta  
Huiara Maria Cristina da Silva Araújo  
2ª Substituta  
COMARCA DE TORITAMA-PE



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

## SECRETARIA DE FINANÇAS

### PROCURADORIA JUDICIAL DO MUNICÍPIO

Endereço: RUA JOÃO CHAGAS, S/N - CENTRO Telefone: CNPJ: 11.256.054/0001-39



### CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICO, em cumprimento ao despacho exarado no PROCESSO Nº 206/2017, e com base na legislação em vigor, que o contribuinte mencionado abaixo, está quite com a Fazenda Municipal até 29/08/2017.

Contribuinte: RODRIGO BEZERRA SILVA	Inscrição Imobiliária 01.03.049.01.0170.001
Localização: AVN PREF CELSO MARQUES DE ANDRADE, 324, CASA, B4 SEM DENOMINAÇÃO L LOTEAMENTO: NOVO ORIENTE	Sequencial 994887
Natureza: PREDIAL	Referência Loteamento
CNPJ/CPF: 701.826.574-69	
Validade: 28/10/2017	
Observações:	
 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA SECRETARIA DA FAZENDA HENRIQUE PEREIRA NETO ASSESSOR DE TRIBUTAÇÃO PORTARIA GP Nº0210/2017</b> _____ Coordenador tributário	

**A PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA se reserva o direito de cobrar futuramente, quaisquer dívidas que porventura venham a ser apuradas posteriormente, relativas ao período a que se refere a presente certidão.**

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO ACESSANDO O SITE DO MUNICÍPIO

[WWW.TORITAMA.PE.GOV.BR](http://WWW.TORITAMA.PE.GOV.BR)

CLIQUE EM PORTAL DO CONTRIBUINTE

Código de Verificação: 807E481AE5A57400FC0CF19792C83C9EE7610BEF

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE PERNAMBUCO  
SECRETARIA DE DEFESA SOCIAL  
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO TAVARES BURIL

CAC-05

POLEGAR DIREITO

ASSINATURA DO TITULAR

*Rodrigo Bezerra Silva*

CARTEIRA DE IDENTIDADE




MINISTÉRIO DA FAZENDA

**Recita Federal**  
Cadastro de Pessoas Físicas

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO

Número  
**701.826.574-69**

Nome  
**RODRIGO BEZERRA SILVA**

Nascimento  
**06/12/1998**

VÁLIDO SOMENTE COM COMPROVANTE DE IDENTIFICAÇÃO





VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 9.403.810

DATA DE EXPEDIÇÃO 15/02/2012

FILIAÇÃO << RODRIGO BEZERRA SILVA >>

NATURALIDADE CARUARU - PE

DATA DE NASCIMENTO 06/12/1998

DCC-ORIGEM << CN.12329 L.11-A F.69 CART. TORITAMA-PE 15.12.1998 >>

CPF 701.826.574-69

ASSINATURA DO TITULAR

LENY TORDEZANES

CONTA CORRENTE

6277 8016 9178 2639

VALIDO ATÉ 10/24

RODRIGO BEZERRA SILVA

2551 001 00025391-0

elo



CEIPE  
83828084006...  
5635-8300-3110054...  
DOCUMENTO VALIDO COMO RECEIBO



NOTA FISCAL - FATURA - CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA

Companhia Energética de Pernambuco  
Av. João de Barros, 111, Boa Vista, Recife, Pernambuco - CEP 50050-902  
CNPJ 10.835.932/0001-08 | Insc. Est. 0005943-83 | www.ceipe.com.br

DADOS DO CLIENTE  
FI AVIO BEZERRA DA SILVA

ENDEREÇO DA UNIDADE CONSUMIDORA  
RUA PE JOSE ARAÚJO 11

CPF 869 395 054-15

CENTRO/TORITAMA  
TORITAMA PE  
55125-000

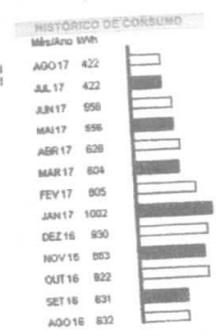
CLASSIFICAÇÃO  
B1 RESIDENCIAL  
RESIDENCIAL  
Tráfego

CONTA CONTRATO	MÊS/ANO
2569543013	08/2017
DATA DE VENCIMENTO	DATA PREVISTA PRÓXIMA LEITURA
21/08/2017	13/09/2017
TOTAL A PAGAR (R\$)	317,08

Nº DA NOTA FISCAL	SÉRIE	EMIÇÃO
001450456	ÚNICA	14/09/2017
APRESENTAÇÃO	Nº DO CLIENTE	Nº DA INSTALAÇÃO
14/09/2017	2001159538	9994248

DESCRIÇÃO DA NOTA FISCAL	QUANTIDADE	PREÇO (R\$)	VALOR (R\$)
Consumo Ativo(kWh)	422,000000	0,85406496	278,02
Acréscimo Bandeira AMARELA			6,45
Acréscimo Bandeira VERMELHA			7,52
Contribuição Iluminação Pública			17,08
ICMS Subvenção-CDE-NF 001370489-12/08/17			3,76
Multa por atraso-NF 001381250 - 13/07/17			8,14
Juros por atraso-NF 001381250 - 13/07/17			0,10
<b>TOTAL DA FATURA</b>			<b>317,08</b>

Nº DO MEDIDOR	TIPO DA FUNÇÃO	ANTERIOR DATA	ANTERIOR LEITURA	ATUAL DATA	ATUAL LEITURA	Nº DE DIAS	CONSTANTE	AJUSTE	CONSUMO (kWh)
3181539464	CAT	13-07-2017	2.658,00	14-08-2017	3.080,00	32	1,0000		422,00



BASE DE CÁLCULO	%	VALOR DO IMPOSTO
ICMS	25,00	72,49
PIS	0,28	0,81
COFINS	1,26	3,71

Item	R\$	%
Geração de Energia	80,50	31,24%
Transmissão	6,24	2,84%
Distribuição (Cópia)	68,05	23,47%
Perdas de Energia	20,45	7,05%
Energias Soterais	25,84	8,64%
Tributos	77,01	26,56%
<b>Total</b>	<b>288,08</b>	<b>100%</b>

TÁRIFAS APLICADAS 0,46038000  
Consumo Ativo(kWh)

RESERVADO AO FISCAL  
773A 8B0C C84D B6B4 2B84 EC5C B7DC 48BF

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Na data de leitura a bandeira em vigor é a Vermelha. Mais informações em [www.aneel.gov.br](http://www.aneel.gov.br). O cliente é compensado quando há violação na continuidade individual ou do nível de tensão de fornecimento. Pagto. em atraso gera multa 2%(Res 14.048/2015), juros 1% a.m.(Lei 10.438/02) e atualização monetária no próx. mês. O Cliente é compensado quando há descumprimento do prazo definido para os padrões de atendimento comercial.

Não existem créditos de 2016 e anos anteriores. Esta declaração substitui, para comprovação do cumprimento das obrigações do consumidor, as declarações dos Relatórios Mensais (Art. 6º, Lei 12.007/09). Esta declaração não atinge o âmbito de parcelamentos/condições de dívidas nem faz jus em discussão judicial que poderá ser ajuizada após o fim do processo judicial.



PREFEITURA DE TORITAMA

SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

DIRETORIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA



### IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A edificação situada no logradouro Av. Celso Marques de Andrade, no bairro Cohab, nº 324, Toritama, PE.

Com mais de cinco de construção, o imóvel nº 324 possui uma área construída de 489,00m<sup>2</sup>, dividida em três pavimentos, edificada numa área de terreno que possui 489,00m<sup>2</sup>, o imóvel se apresenta em ótimo estado de conservação.

A edificação possui a porta de entrada que é de esteira, toda de ferro galvanizado, com um salão na entrada, com banheiro próprio, cozinha.

**SALÃO** – Piso em cimento polido, com paredes revestidas com fina camada de massa, com pintura PVA.

**COZINHAS** – com piso em cerâmica, e paredes revestidas com cerâmicas, pia em mármore, cobertura em laje, com revestimento em gesso.

**BANHEIRO** - com piso em cerâmica, e paredes revestidas com cerâmicas, pia em mármore, cobertura em laje, com revestimento em gesso.



PREFEITURA DE TORITAMA

SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

DIRETORIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA



## CONTEXTO URBANO

---

### 1. Característica do Logradouro de Situação

A rua não possui pavimentação, mais possui água encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, etc.

#### Zoneamento e Vizinhança

O imóvel avaliando está localizado em uma região residencial, rua de valor mediano, prédio de esquina, por está próximo do centro, se localiza em uma das avenidas da cidade, proximo a PE 90.

### Análise Mercadológica

---

Tendo em vista que o imóvel avaliando possui a área para melhor aproveitamento desejado pelo solicitante e bem estar de cada munícipe e atendimento do mesmo e acomodações.



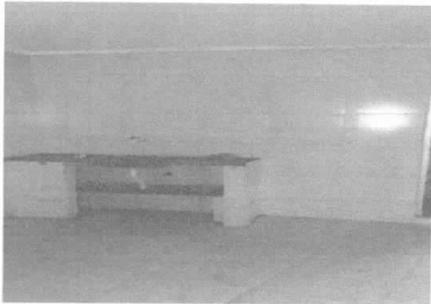
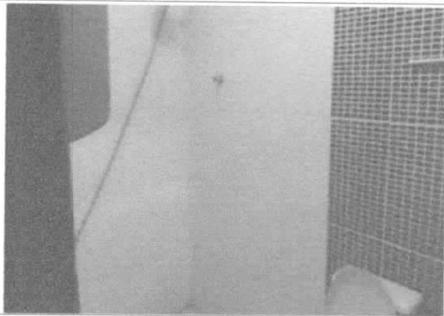
PREFEITURA DE TORITAMA

SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

DIRETORIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA



**FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

	
<b>FACHADA</b>	<b>SALÃO</b>
	
<b>COZINHA</b>	<b>BANHEIRO</b>



PREFEITURA DE TORITAMA

SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

DIRETORIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA



### DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Concluído o trabalho, considerando-se todo exposto, notadamente o que diz respeito às características físicas do imóvel e sua localização, considerando-se ainda eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção de mercado do avaliador, opinamos que o preço para locação do imóvel objeto do presente laudo de avaliação é entre R\$ 2.500,00 (Dois mil e Quinheitos reais) e R\$ 3.000,00 (Três mil reais).

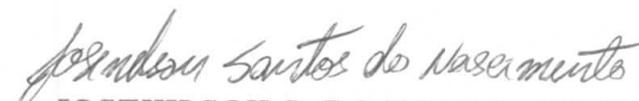
### IDENTIFICAÇÃO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E REAVALIAÇÃO PATRIMONIAL DE BENS

Atenciosamente

  
**LUSMÁRIO HILARIO ALVES**

DIRETOR DE GESTÃO ADMINISTRATIVA  
**PORTARIA 0281/2017**

  
**EFRAIM JOSÉ DA SILVA**  
DIRETOR DE OBRAS  
**PORTARIA 0402/2017**

  
**JOSENILSON S. DO NASCIMENTO**  
CHEFE DE CADASTRO IMOBILIARIO E AVALIADOR



## COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

### JUSTIFICATIVA DE PREÇO DA LOCAÇÃO

Em um de agosto de dois mil e dezessete (01/08/2017), reuniu-se a Comissão Permanente de Licitação designada por meio da Portaria nº 011/2017, de 02 de janeiro de 2017, para analisar a documentação, bem como a proposta apresentada pelo proprietário do imóvel sito na **Avenida Prefeito Celso Marques de Andrade, nº. 324, Cohab, Toritama-PE**, para atender à necessidade precípua da administração, objetivando o atendimentos dos usuários da USF – Unidade de Saúde da Família da Cohab.

Considerando o laudo de avaliação realizado pela Comissão de Avaliação e valor negociado com o proprietário do imóvel, finalizando com o **valor acordado de R\$ 3.000,00 (três mil reais)**, valor este, de acordo com o Laudo de Avaliação, considerando as instalações e localização do imóvel, é pertinente, para fins de direito.

A locação deverá ser para o período de 01(um) ano, com valor global estimado de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

**Wenderson Tavares da Silva**  
Presidente da CPL

**Maria Madalena de Sousa**  
Secretária da CPL

**Ana Joaquina Jordão Tavares Cavalcante**  
Membro da CPL



## COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 031/2017

TERMO DE DISPENSA Nº 018/2017

EM 01/08/2017.

### 1. DO OBJETO

O processo tem como objeto a locação do Imóvel sito na *Avenida Prefeito Celso Marques de Andrade, nº. 324, Cohab, Toritama-PE*, para atender à necessidade precípua da administração.

### 2. DA JUSTIFICATIVA

A locação do imóvel supracitado atende à demanda desta Secretaria, por oferecer condições adequadas para devido funcionamento da Unidade de Saúde da Família – USF da Cohab.

O imóvel, além das suas instalações, tem como condição favorável pela sua escolha o acesso dos servidores e usuários.

Diante das considerações expostas, e atendendo ao contido na solicitação da Secretaria de Saúde, além da avaliação oficial do imóvel e a autorização do senhor Prefeito Constitucional deste Município, que passam a fazer parte deste processo, esta CPL reconhece a Dispensa de Licitação, consoante art. 24, X, e nos termos do art. 26, da Lei nº 8.666/93 para locação do imóvel onde funcionará a USF da COHAB.

### DO PREÇO E DO PRAZO

O valor proposto pelo locador, proprietário do imóvel, foi dentro da avaliação feita pela Comissão de Avaliação que avaliou entre R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) e R\$ 3.000,00 (três mil reais). Assim sendo, o valor proposto pelo proprietário foi de **R\$ 3.000,00 (três mil reais)**, estando dentro do que foi avaliado oficialmente.

R  
and



O prazo para a locação será por 01 (*um*) *ano*, podendo ser prorrogado nos termos do art. 57, da Lei nº 8.666/93.

### 3. DA CONCLUSÃO

Considerando a finalidade do pedido, sua justificativa, o motivo da escolha e a avaliação do preço, esta CPL classifica o presente processo como dispensa de Licitação, com fulcro no art. 24, X, e nos termos do art. 26 da Lei nº 8.666/93, tendo em vista o preço se enquadrar no valor estimado pela avaliação por órgão oficial do Município, e a despesa está dentro dos parâmetros da lei.

Encaminhamos, no entanto, todas as peças para análise da Procuradoria que opinará sobre a legalidade da locação no procedimento acima.

Sala das Reuniões, em 01 de agosto de 2017.

\_\_\_\_\_  
**Wenderson Tavares da Silva**  
Presidente da CPL

\_\_\_\_\_  
**Maria Madalena de Sousa**  
Secretária da CPL

\_\_\_\_\_  
**Ana Joaquina Jordão Tavares Cavalcante**  
Membro da CPL



## PARECER JURÍDICO

**PROCESSO Nº 031/2017**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 018/2017**

**EMENTA:** Locação de Imóvel por Dispensa de Licitação. Inteligência do art. 24, X, Lei 8.666/93 – Possibilidade.

A Secretaria de Saúde do Município de Toritama, por meio da Comissão de Licitação, encaminha consulta sobre a **Locação do Imóvel** sito na Avenida Prefeito Celso Marques de Andrade, nº. 324, Cohab, neste Município, destinado ao funcionamento da **USF da COHAB** na referida localidade, por um período de 12 meses, no município de Toritama, cujas instalações e localização condicionaram a sua escolha.

Depreende-se nos autos, a solicitação do Secretário de Saúde do Município, que relata a necessidade da referida locação, cujo espaço físico do imóvel, ora citado, atende as necessidades.

Examinando a referida documentação, foram tecidas as considerações que se seguem.

### PARECER

Estabelece o art. 37, inciso XXI, da Carta Magna, a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para contratações feitas pelo Poder Público. No entanto, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

A Dispensa de licitação é, portanto, a possibilidade de celebração direta de contrato entre a Administração e o particular, nos casos estabelecidos no art. 24, da Lei 8.666/93. Neste artigo foram enumeradas as hipóteses de Dispensa de licitação.

Ditas hipóteses estão relacionadas com compras de pequenos valores, ocorrências e situações excepcionais, que ensejam tratamento urgente e diferenciado para prevalecer o



interesse público. Exemplo: Guerra, emergência, calamidade, intervenção no domínio econômico, licitação deserta, restauração de obras de arte, contratação de remanescente de obra, aquisição de peças e componentes necessários a manutenção de equipamentos no período de garantia e outros.

Por conseguinte, o Professor Adilson de Abreu Dallari ensina que: "Os casos de dispensa são aqueles onde, havendo possibilidade de licitação, uma circunstância relevante autoriza uma discriminação" (Eficácia nas Licitações e Contratos - Carlos Pinto Coelho Mota - Pág. 151 - Editora Del Rey 7ª Edição-1998)

No caso em comento, o art. 24 da Lei 8.666/93, no seu inciso X, assim dispõe:

“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”.

O dispositivo acima citado excepciona a dispensa de licitação para 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.

De salientar que a permissão para a contratação direta refere-se a imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração.

Nesse sentido, o administrativista Hely Lopes Meirelles, aduz que: “*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 Bottino 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”.*

Por sua vez, é entendimento do Tribunal de Contas da União:

“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”. (Acórdão 444/2008 Plenário).

Dessa forma, como esclarece Jorge Ulisses Jacoby Fernandes,

“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 contratado com o preço praticado no mercado.”

Registra ainda o autor que:

“A avaliação deve necessariamente anteceder a compra ou a locação, e a inobservância de tal dispositivo pode acarretar penalidades 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 n.º 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.”

Para a dispensa, lembra Marçal Justen Filho:

“ 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 torná-lo um "bem singular", nas palavras do autor:

“A obrigatoriedade da licitação para as contratações pelo Poder Público visa evitar que agentes administrativos ou terceiros se valham dos benefícios econômicos decorrentes do contrato administrativo de modo ilegítimo, imprimindo à Administração Pública feição pessoal, em descompasso com a moralidade administrativa.”

Entretanto, nem todas as contratações realizadas pela Administração Pública requerem a obrigatoriedade do certame. Há exceções previstas no Estatuto das Licitações. Em alguns casos, não há possibilidade de competição, o objeto buscado para servir à função administrativa é singular ou possui especificidades que tornam desnecessária a licitação formal. É pressuposto lógico da licitação a existência de uma pluralidade de objetos e de uma pluralidade de ofertantes. Realizá-la, em situações diversas seria inconveniente e afrontaria o princípio da economicidade.

Portanto, a realização da licitação depende assim de alguns pressupostos básicos, sob o risco de perda da finalidade e de desperdício de dinheiro público.

O artigo 24, X, da Lei das Licitações prevê a dispensa de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escolha.



Neste caso, pode-se considerar que, pelas características do imóvel (localização, tamanho, características, destinação) e as necessidades da Administração, ele se tornaria um "objeto singular", o que limitaria a necessidade de realização da licitação. Por ser o objeto singular, que não possui equivalente, não havendo outros objetos que atendam à pretensão administrativa, solução não existe salvo a sua contratação.

Mas esta dispensa só será permitida se ficar comprovado que determinado imóvel satisfaz o interesse público. Deve-se averiguar se suas características são relevantes e determinantes para o caso em questão. Quando o objeto em questão tenha uma destinação peculiar, ou seja, necessário que este esteja num determinado local, de tal maneira que se torne inviável a competição entre os particulares, justifica-se a dispensa da licitação.

A licitação não se constitui um fim em si mesma, e sim um meio para alcançar utilmente o resultado desejado, que, em última análise, é a realização do interesse público. Não se defende aqui a licitação como um princípio, mas como a personificação dos princípios da legalidade, da moralidade, da probidade administrativa.

Entretanto, vale lembrar que a dispensa da licitação não acarreta a das demais formalidades que a contratação pública exige tais como o projeto, especificações, concursos hábeis para a despesa, instrumento escrito, qualificação técnica e idoneidade financeira. Além disso, o caso deve preencher devidamente todos os requisitos para a contratação direta, com a realização de avaliação prévia, compatibilidade do preço com o mercado e a devida motivação.

É importante ressaltar que toda licitação e toda contratação devem observar a maior vantagem possível para a Administração. Implica a obrigação do Administrador Público em atuar, na realização da despesa, de modo mais econômico, procurando o melhor resultado na relação custo-benefício.

Destaca-se ainda que todas as precauções devam ser tomadas para que se proceda a dispensa de licitação para locação de imóveis, com base no artigo 24, X, da Lei n. 8.666/1993.



Além das formalidades previstas para as contratações em geral, o imóvel deve ser o único que atenda à necessidade da Administração, o preço deve ser compatível ao praticado no mercado – fato averiguado por avaliação prévia – e, além disso, o ato deve ser adequadamente motivado. A dispensa fora desta hipótese ou a falta das formalidades requeridas constitui-se ato de improbidade administrativa, além de crime previsto na Lei das Licitações. Vale lembrar que o agente poderá ser punido penal, civil e administrativamente.

Pela documentação constante nos autos, **Locação do Imóvel** sito na Avenida Prefeito Celso Marques de Andrade, nº. 324, Toritama, destinado ao funcionamento da USF da COHAB – Unidade de Saúde da Família, de propriedade do Sr. **Rodrigo Bezerra Silva**, inscrito no CPF sob o nº 701.826.574-69, e RG nº 9.403.810 SDS-PE, é viável tendo em vista que o imóvel oferece instalações adequadas, para o atendimento aos usuários do SUS do município de Toritama, por um preço dentro da estimativa, conforme avaliação anexada ao processo.

Como em qualquer contratação direta, o preço ajustado é coerente com o mercado, devendo essa adequação restar comprovada nos autos, eis que a validade da contratação depende da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública.

E com fundamento no art. 24, X da Lei 8.666/93, **opino favorável** pela Dispensa de Licitação na locação do referido Imóvel, visto que para tal procedimento, existe nexo entre a necessidade e a natureza do objeto, além da razoabilidade do preço cotado, visando, desta forma, o atendimento, principalmente, do interesse público.

Desse modo, ainda que se trate de contratação direta, é necessária a formalização de um procedimento licitatório que culmine na celebração do contrato. Nesse sentido, vejamos o ensinamento de Marçal Justen Filho:

*“...os casos de dispensa e inexigibilidade de licitação envolvem, na verdade, um procedimento especial e simplificado para seleção do contrato mais vantajoso para a Administração Pública. Há uma série ordenada de atos, colimando selecionar a melhor proposta e o contratante mais adequado. ‘Ausência de licitação’ não significa desnecessidade de observar*



*formalidades prévias (tais como verificação da necessidade e conveniência da contratação, disponibilidade recursos etc.). Devem ser observados os princípios fundamentais da atividade administrativa, buscando selecionar a melhor contratação possível, segundo os princípios da licitação” (grifado). E mais adiante arremata o referido autor: “a Administração deverá definir o objeto a ser contratado e as condições contratuais a serem observadas. A maior diferença residirá em que os atos internos conduzirão à contratação direta, em vez de propiciar prévia licitação. Na etapa externa, a Administração deverá formalizar a contratação”.*

(Justen Filho, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 7ª ed. Pág. 295/297. São Paulo: Dialética, 2000.)

Por sua vez não é demais lembrar a necessidade de comunicação da dispensa à autoridade superior no prazo de 03 (três) dias, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 05 (cinco) dias, como condição para eficácia dos atos.

Há de se observar ainda que, não só a licitação, mas também, a contratação direta através de processos de dispensa ou de inexigibilidade deve sempre buscar atender o interesse público, dentro do menor espaço de tempo e no melhor preço possível, objetivando, assim, a preservação do patrimônio público.

Como meio para atingir esses objetivos, é absolutamente necessária a observância dos preceitos constitucionais e legais, que prevêm algumas formalidades para os processos de dispensa e inexigibilidade de licitação, cujo descumprimento pelos administradores importa em infração de natureza penal tipificada na Lei n.º 8.666/93.

Assim, se após criteriosa avaliação das alternativas acima referidas, em confronto com as necessidades da Administração, presentes e futuras, estas na medida do possível, restar demonstrado que determinado imóvel atende às disposições do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, tudo devidamente consignado no processo respectivo, a unidade poderá adotar as



medidas cabíveis para avaliação do seu preço, a fim de aferir sua compatibilidade com o mercado.

Convém registrar que os comentários aqui expendidos têm por escopo assessorar o Administrador de recursos públicos, porém, em face do poder discricionário de que este é titular, a ele caberá avaliar e decidir quanto à melhor alternativa, do ponto de vista técnico e econômico, que atende as suas necessidades, lembrando que, em qualquer hipótese, a respectiva decisão sujeitar-se-á à apreciação dos órgãos de controle interno e externo, consoante art. 70 da Constituição Federal de 1988.

Caruaru, 01 de agosto de 2017.

É o parecer, *smj*.

M<sup>te</sup> Goreti Gomes de Santana  
OAB 15230/PE  
CPF 418.347.394-20

  
**EDILMA ALVES CORDEIRO**  
Procuradora do Município