



## COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 007/2017

TERMO DE DISPENSA Nº 004/2017

EM 20/01/2017.

### 1. DO OBJETO

O processo tem como objeto a locação do Imóvel sito na **Rua João Tenório da Silva, nº. 30, 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 PSF da Rua João Tenório da Silva, atendendo assim a uma necessidade pública.

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

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 o PSF da **Rua João Tenório da Silva**.

### 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\$ 800,00 (oitocentos reais) e R\$ 1.000,00 (um mil reais). Assim sendo, o valor proposto pelo proprietário foi de **R\$ 900,00 (novecentos reais)**, estando dentro do que foi avaliado oficialmente.

O prazo para a locação será por 01 (**um**) ano, período suficiente para que a Administração analise e decida sobre a continuidade ou não da locação, 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 assessoria jurídica que opinará sobre a legalidade da locação no procedimento acima.

Sala das Reuniões, em 20 de janeiro de 2017.

**Wenderson Tavares da Silva**  
Presidente da CPL

**Maria Madalena de Sousa**  
Secretária da CPL

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



PREFEITURA DE TORITAMA

SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

DIRETORIA DE PATRIMÔNIO



## IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A edificação situada no logradouro Rua João Tenório da Silva, no bairro Antão, nº 30, Toritama, PE.

Com mais de cinco anos de construção, o imóvel nº 30 possui uma área construída de 86,33m<sup>2</sup>, dividida em um pavimento, edificada numa área de terreno que possui 88,13m<sup>2</sup>, o imóvel se apresenta em estado REGULAR de conservação.

A edificação possui uma porta de esteira de ferro galvanizado, com uma sala com recepção na entrada, três salas de atendimento, cozinha, banheiro e uma área descoberta, ambiente muito quente em consequência da falta de ventilação.

**SALA 1º** - Piso em cerâmica, com paredes revestidas com reboco fino, com pintura PVA, cobertura em laje, com revestimento em material de PVC.

**SALA 2º** - Piso em cerâmica, com paredes revestidas com reboco fino, com pintura PVA, cobertura em laje, com revestimento em material de PVC.

**SALA 3º** - Piso em cerâmica, com paredes revestidas com reboco fino, com pintura PVA, cobertura em laje, com revestimento em material de PVC.

**COZINHA** - Piso em cerâmica, com paredes revestidas com reboco fino, com pintura PVA, cobertura em laje, com revestimento em material de PVC.

**BANHEIRO** - com piso em cerâmica, e paredes revestidas com cerâmicas, pia em mármore, cobertura em laje, com revestimento em gesso o mesmo necessita de reparos para o uso adequado do mesmo.



PREFEITURA DE TORITAMA

SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

DIRETORIA DE PATRIMÔNIO



## CONTEXTO URBANO

---

### 1. Característica do Logradouro de Situação

A rua possui pavimentação, 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 médio, prédio conjugada alinhada, está localizada no Antão.

### 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 PATRIMÔNIO



**FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

	
<b>FACHADA</b>	<b>SALA 1º</b>
	
<b>SALA 2º</b>	<b>SALA 3º</b>
	
<b>COZINHA</b>	<b>BANHEIRO</b>



PREFEITURA DE TORITAMA

**SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO**



**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\$ 800,00 (Oitocentos reais) e R\$ 1.000,00 (mil reais).

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

---

Atenciosamente

**LUSMÁRIO HILÁRIO ALVES**  
DIRETOR DE PATRIMÔNIO  
**PORTARIA 0037/2017**

*Romerito Tavares da Silva*  
**ROMERITO TAVARES DA SILVA**  
ENGENHEIRO CIVIL  
**CREA-PE 57573 D**

*Josenilson Santos do Nascimento*  
**JOSENILSON S. DO NASCIMENTO**  
CHEFE DE CADASTRO IMOBILIÁRIO E AVALIADOR



## COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

### JUSTIFICATIVA DE PREÇO DA LOCAÇÃO

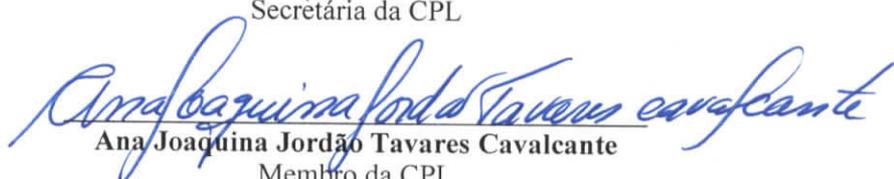
Aos 20 dias do mês de janeiro de dois mil e dezessete (20/01/2017), reuniu-se a Comissão Permanente de Licitação designada por meio da Portaria nº 008/2017, de 02 de janeiro de 2017, para analisar a documentação, bem como a proposta apresentada pelo proprietário do imóvel sito na **Rua João Tenório da Silva, nº. 30, Toritama-PE**, para atender à necessidade precípua da administração, objetivando o funcionamento do PSF.

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\$ 800,00 (oitocentos 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\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais).

  
\_\_\_\_\_  
**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 N°007/2017**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 004/2017**

**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 Rua João Tenório da Silva, nº 30, Toritama-PE, destinado ao funcionamento do **PSF** 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 precípua 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 dever 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 Rua João Tenório da Silva, nº. 30, Toritama-PE, destinado ao funcionamento do **PSF**, de propriedade do Sr. Geremias José Batista, inscrito no CPF sob o nº.764.973.484-68 e RG nº 7235003 SSP-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

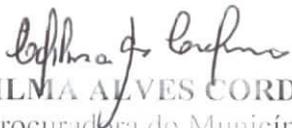


medidas cabíveis para avaliação do seu preço, a fim de aferir sua compatibilidade com o mercado.

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, 20 de janeiro de 2017.

É o parecer, *smj*.

  
EDILMA ALVES CORDEIRO  
Procuradora do Município



## TERMO DE RATIFICAÇÃO



Considerando-se o contido no processo administrativo nº 007/2017, Dispensa nº. 004/2017, reconhecimento e **RATIFICO**, nos termos do art. 26, da Lei nº 8.666/93, a **locação do imóvel destinado a Sede do PSF localizado na Rua João Tenório da Silva, nº. 30, Toritama-PE**, atendendo assim a uma necessidade pública, em favor do proprietário, **Sr. Geremias José Batista**, no **valor mensal de R\$ 800,00 (oitocentos reais)** pelo prazo de **01 (um) ano**, publicando-se na forma da lei, como assim indicado.

Toritama, 20 de janeiro de 2017.

  
ANDERSON BRUNO DE OLIVEIRA  
-Secretário de Saúde-



## SECRETARIA DE FINANÇAS

### CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

Número da guia: 1139

CERTIFICO, em cumprimento ao despacho exarado no PROCESSO N° 018/2017, e com base na legislação em vigor, que o contribuinte mencionado abaixo, está quite com a Fazenda Municipal até 16/01/2017

Contribuinte: GEREMIAS JOSE BATISTA	Inscrição Imobiliária Seqüencial Referência Loteamento
Localização: RUA JOAO TENORIO DA SILVA, 30 PSF, AREAL	0106040020134001 998766
Natureza: PREDIAL	
Razão Social: GEREMIAS JOSE BATISTA	CNPJ / C.P.F. 00076497348468
Validade: 16/03/2017	
Observações:	
 _____ Funcionário(a) Responsável	 _____ Diretor(a)

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.

Operador: HENRIQUE

Data: 16/01/2017 Hora: 16:06

16000998766010000001139170

