



PRAÇA DA MATRIZ, Nº 185, MATRIZ, SÃO BENTO – MA
CNPJ: Nº 06.214.258/0001 – 77
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

São Bento - MA, 02 de Janeiro de 2017.

A Ilustríssima Senhora
Delayne Raquel Ferreira Carvalho
Presidente da Comissão Permanente de Licitação

Assunto: Locação de Imóvel – Dispensa de Licitação

Senhora Presidente;

Tendo em vista a necessidade de locação de imóvel localizado na RUA PROF. TITO SOARES, 500, nesta cidade de São Bento, de propriedade do Senhor **FELIPE SANTIAGO LOPES**, para instalação e funcionamento do **CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTENCIA SOCIAL - CRAS**, por um período de 12 meses SOLICITO abertura de processo administrativo de contratação direta, através de dispensa de licitação, nos termos do Art. 24, inciso X da Lei Federal nº. 8.666/93.

De acordo com a Lei:

DECLARO que a Locação do Imóvel, cuja dotação orçamentária está contida na atividade nº 09.09.00 – SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, 08.244.0036.2069.0000 – MANUTENÇÃO DOS PROJETOS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, 3.3.90.36.15 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA, possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentaria Anual (LOA), com a Lei de Diretrizes orçamentarias (LDO) e o Plano Plurianual (PPA).

Segue em anexo:

1. Documentação do proprietário do imóvel (RG e CPF do proprietário);
2. Planta do Imóvel;
3. Escritura do Imóvel;
4. Proposta de Preços;
5. Laudo de avaliação e vistoria técnica do imóvel;

Sem mais para o momento, renovo votos de consideração e apreço:

Atenciosamente,


Raimundo Nonato Oliveira Rodrigues
Secretário Municipal de Finanças



PRAÇA DA MATRIZ, Nº 185, MATRIZ, SÃO BENTO – MA
CNPJ: Nº 06.214.258/0001 – 77
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

Processo Administrativo nº 024/2017

Processo de Dispensa nº 002/2017 – SEMAS

BASE LEGAL: Art. 24, inciso X da Lei Federal nº. 8.666/93.

DO REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Finanças

DO OBJETO DA DISPENSA

Descrição: Locação de imóvel para funcionamento do CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTENCIA SOCIAL – CRAS de São Bento – MA.

TERMO DE AUTUAÇÃO

Hoje, nesta cidade, na sala da Comissão Permanente de Licitação, de requerimento do Secretário Municipal de Finanças, o senhor Raimundo Nonato Oliveira Rodrigues autuo, rubrico, registro e número o processo que adiante se vê, do que, para constar, eu, DELAYNE RAQUEL FERREIRA CARVALHO, Presidente da Comissão Permanente de Licitação, lavrou este termo.

São Bento - MA, em 02 de janeiro de 2017.

Delayne Raquel Ferreira Carvalho

DELAYNE RAQUEL FERREIRA CARVALHO

Presidente da CPL

Processo Administrativo nº: 024/2017

Dispensa nº: 002/2017-SEMAS

1- DA ABERTURA:

Por ordem do Ilmo. Senhor Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Finanças, o Sr. Raimundo Nonato Oliveira Rodrigues é instaurado nesta data o presente processo de dispensa de licitação objetivando a locação de imóvel para funcionamento do CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTENCIA SOCIAL - CRAS em São Bento - MA.

2- DA JUSTIFICATIVA:

Considerando a necessidade de contratação de imóvel residencial, adequados para funcionamento de suas atividades finalísticas, sendo identificadas às dificuldades de instalações físicas.

Considerando também que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio para instalação mencionada;

Considerando, que o Município de São Bento, carecendo há vários anos de imóveis residenciais e comerciais para locação, não resta muita opção de escolha, pois existem imóveis para serem locados, que não atendem as necessidades para instalação dos serviços, ainda que, a localização não ajuda;

Considerando que o município não dispõe de recursos para construir uma sede própria para abrigar a Unidade acima descrita;

Considerando que o preço proposto pelo proprietário está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município;

Considerando que o serviço público em suas atividades não poderá, em hipótese nenhuma, sofrer descontinuidade, sob o risco de colocar o serviço público à disposição da população do município em uma situação caótica, diante da falta instalações físicas.

Estando todos os contratos atualmente encerrados, a população reclama de forma veemente que os serviços sejam retomados em uma brevidade possível.

Após algumas incursões para locação de imóveis para este fim, tomou conhecimento de um imóvel capaz de atender as necessidades, esse é o motivo gerador dessa dispensa, que tem embasamento legal no art. 24, inciso X da Lei das Licitações, que será efetuada para um período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por até sessenta meses.

A justificativa para a utilização desta hipótese é a indisponibilidade de imóveis do Município capazes de atender a demanda solicitada, e disponibilidade deste imóvel em situação privilegiada, com instalações suficientes e adequadas para funcionamento de destes serviços.

Logo, indiscutivelmente o imóvel a ser locado trata-se de um prédio imprescindível ao regular funcionamento do Órgão, notadamente quanto ao pronto atendimento da população, cuja execução em nenhum momento pode sofrer solução de descontinuidade.

É notório que nos procedimentos de dispensa e de inexigibilidade, não existe a obrigatoriedade de cumprimento de todas as etapas formalizadas na Lei Federal nº 8.666/93, que são fundamentais em um





PRAÇA DA MATRIZ, Nº 185, MATRIZ, SÃO BENTO – MA
CNPJ: Nº 06.214.258/0001 – 77
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

procedimento normal de licitação. Mesmo assim, devemos atentar para os princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade administrativos impostos à Administração Pública, conforme ensina Antônio Roque Citadini¹:

“Conquanto esteja desobrigado de cumprir tais etapas formais, não estará o administrador desobrigado de obediência aos princípios básicos da contratação impostos à Administração Pública. Assim, será sempre cobrada ao administrador a estrita obediência aos princípios: da legalidade (a dispensa deverá ser prevista em lei e não fruto de artimanha do administrador para eliminar a disputa); da impessoalidade (a contratação direta, ainda que prevista, não deverá ser objeto de protecionismo a um ou outro fornecedor); da moralidade (a não realização das etapas de licitação não elimina a preocupação com o gasto parcimonioso dos recursos públicos, que deve nortear a ação do administrador); da igualdade (a contratação direta não significa o estabelecimento de privilégio de um outro ente privado perante a Administração); da publicidade (embora restrita, a contratação direta não será clandestina ou inacessível, de modo que venha a impedir que dela conheçam os outros fornecedores, bem como os cidadãos em geral); e da probidade administrativa (que é o zelo com que a Administração deve agir ao contratar obras, serviços ou compras).”

Convém ressaltar, por fim, que a administração local empreendeu todas as medidas necessárias com vistas a selecionar o imóvel em questão, bem como serem legalmente constituídas e estão apresentando preços compatíveis com o praticado no mercado, além de ter as qualidades exigidas.

3- DO FUNDAMENTO JURÍDICO:

Como é sabido, as compras e contratações das entidades públicas seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei.

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

(...)

“XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as 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.”

¹ Comentários e Jurisprudência sobre a Lei de Licitações Públicas, Ed. Max Limonad, 1996, p.171.

A. F. A. S. Neto

B

A



PRAÇA DA MATRIZ, Nº 185, MATRIZ, SÃO BENTO – MA
CNPJ: Nº 06.214.258/0001 – 77
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Para regulamentar o exercício dessa atividade foi então criada a Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993, mais conhecida como Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é regra.

Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, frustrando a realização adequada das funções estatais.

4- DA SITUAÇÃO DE DISPENSA– Artigo 24, X da Lei n.º 8.666/93

O caso em questão se enquadra perfeitamente no dispositivo em que a lei classifica como licitação dispensável, pois a locação de imóvel afigura-se dentro da situação prevista em lei.

Segundo a Lei Federal nº 8.666/93, em hipóteses tais, a administração pode efetivamente realizar a contratação direta dos referidos serviços, mediante dispensa de licitação, conforme artigo 24, X do referido diploma, verbis:

“Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçipuas 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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 08.06.1994)”

Note-se, pois, que a lei autoriza a dispensa de licitação para compra ou locação de imóveis fundada na premissa de que o preço esteja compatível com o mercado.

Outro não é o entendimento da doutrina sobre o assunto:

“A Administração pode, discricionariamente, proceder à licitação, para comprar ou locar o imóvel de que necessita. Pode ainda expropriar o imóvel por utilidade pública e nele instalar o serviço. Se, entretanto, a autoridade competente encontrar imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, pode prescindir da licitação e proceder diretamente à sua compra ou à locação.” (J. Cretella Junior, in Das Licitações Públicas, ed. 15ª, Revista Forense, pg. 236.) (Grifo nosso).”

Desse modo, a hipótese tratada apresenta-se como um dos casos em que a administração pode (e deve) efetivamente dispensar o processo licitatório, realizando a contratação direta para não ocasionar prejuízos, conforme estabelece o artigo 24, inciso X da Lei Federal nº 8.666/93, de 21 de junho de 1993.

5- DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA:

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na Rua José Araújo, Matriz –São Bento - MA, pertencente ao Sr. FELIPE SANTIAGO LOPES, inscrito no CPF sob o nº 738.020.693-15, por apresentar o imóvel que tem a melhor estrutura e área física de acordo com as necessidades da Secretaria, além de possuir preço compatível com o mercado.

Porquanto, no que tange a localização do imóvel, embora tecida em termos genéricos, provavelmente também não se desalinha do exposto, sendo o mesmo localizado na Rua José Araújo, Matriz – São Bento - MA. Ato que, no entanto, não impede que o imóvel seja o mais bem esclareado, tem boa localização, está desocupado e disponível para ser locado.

A. F. A. Lopes



PRAÇA DA MATRIZ, Nº 185, MATRIZ, SÃO BENTO – MA
CNPJ: Nº 06.214.258/0001 – 77
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

6- DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do Erário Municipal deve ser meta permanente de qualquer administração.

Como se sabe, tendo em vista que o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa à administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço.

Assim, vale ressaltar que o preço a ser pago encontra-se em conformidade com a média do mercado específico, compatível com o valor da proposta apresentada pelo proprietário do imóvel, conforme Laudo de Avaliação do Imóvel realizado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, nos autos do processo administrativo.

Assim, o valor global do contrato a ser celebrado será de R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais) anuais, sendo o valor mensal de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais).

7- DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE DE RECURSOS:

Os recursos necessários ao custeio da despesa oriunda com a presente contratação encontram-se devidamente alocados no orçamento municipal para o exercício de 2017 da Secretaria Municipal de Finanças, classificados sob o código: 09.09.00.08.244.0036.2069.0000.3.3.90.36.15.

8- DO INSTRUMENTO DE CONTRATO – MINUTA

Visando instruir a Dispensa de Licitação do Processo Administrativo em epígrafe, definindo claramente as obrigações das partes, esta CPL junta aos autos o Instrumento de Contrato – Minuta.

9- CONCLUSÃO

Em relação aos preços, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado, podendo a Administração contratá-lo sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Sendo assim, esta comissão entende que o procedimento se operou dentro dos ditames legais e que esteja presente o interesse da Administração Pública deste município em realizar a contratação que se digne a **Ratificar** a decisão emanada que julgou pela dispensabilidade de licitação e logo em seguida a Homologação do objeto, cabendo tal decisão ao Prefeito Municipal.

Do acima exposto, inobstante o interesse em locar o imóvel em questão, é decisão discricionária da Autoridade Competente optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise da Auditoria Interna e Procuradoria Jurídica de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

São Bento - MA, 02 de janeiro de 2017.

Delayne Raquel Ferreira Carvalho
DELAYNE RAQUEL FERREIRA CARVALHO

Presidente da CPL

Nilsilene P. França
NILSILENE PINHEIRO FRANÇA
Membro da CPL

Alexandre Fábio de Araújo Sousa e Sousa Neto
ALEXANDRE FÁBIO DE ARAÚJO SOUSA E SOUSA NETO
Membro da CPL