



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
Av. Cap. Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro  
Arcoverde-PE  
CNPJ Nº 10.105.955/0001-67



**DISPENSA DE LICITAÇÃO SS Nº 004/2021**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO SS Nº 022/2021**  
**EM 14/04/2021**

**1. DO OBJETO**

O processo tem como objeto a Locação do prédio destinado ao funcionamento do Centro de Regulação do Município de Arcoverde, localizado a Rua Arthur Lício nº 34 Centro Arcoverde PE, por um período de 12 (Doze) meses

**2. DAS JUSTIFICATIVAS DO OBJETO.**

Considerando a necessidade da contratação de locação do imóvel para funcionamento do centro de regulação, diante de diversos atendimentos e tratamentos médicos fornecidos de média e alta complexidade não atendendo a demanda do nosso município, necessitando desse centro de triagem e direcionamento para marcação de exames, como consultas, dentre outros procedimentos, como cirurgias.

Considerando que Administração Pública, não disponibiliza de imóvel próprio para a instalação mencionada.

Considerando o contido no ofício do Sr Secretário de Saúde, a avaliação prévia do imóvel e a Autorização do Senhor Prefeito, que passam a fazer deste processo, esta CPL reconhece a dispensa de licitação para a locação do imóvel situado Rua Arthur Lício nº 34 Centro Arcoverde PE

**3. DO PREÇO e DO PRAZO**

A comissão de avaliação tomou por base os preços que já vinham sendo praticados pela própria locação até esta data, que são considerados adequados ao mercado local, bem como a avaliação prévia dos representantes do Município, os senhores Fúlvio Fontes, Jorciano Araújo de Sá e Diogo Martins e Silva, designados para avaliar os preços da locação, através Decreto 195/2017 de 05/04/2017 Inst Normativa 001/2021 de 05 de Janeiro 2021.

O preço proposto para a locação é de R\$ 2.000,000 (Dois mil reais) mensal, perfazendo o valor global de R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais), compatível, portanto, com o preço de mercado e avaliação prévia da comissão.

O prazo para a locação é de 12 (Doze) meses, período suficiente para que a Administração analise e decida sobre a continuidade ou não da locação.

**COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

Av. Capitão Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 Centro – CEP 56.509-460 / Fone: 87.3821.2263  
email: [licitacao.pma2013@gmail.com](mailto:licitacao.pma2013@gmail.com)  
CNPJ: 10.105.955/0001-67



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
Av. Cap. Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro  
Arcoverde-PE  
CNPJ Nº 10.105.955/0001-67

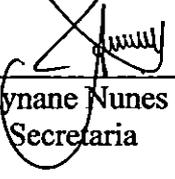


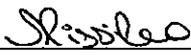
#### 4. DA CONCLUSÃO

Considerando a finalidade do pedido, sua justificativa, o motivo da escolha e a avaliação do preço, esta CPL classifica o presente processo como de Dispensa de Licitação, com fulcro no art. 24, X da Lei 8666/93, tendo em vista o preço compatível com o de mercado e a despesa dentro dos parâmetros da lei. Encaminhando, no entanto, todas as peças para análise da assessoria jurídica que opinará sobre a legalidade da locação pelo procedimento acima.

Sala de Reuniões, em 14 de Abril de 2021

  
\_\_\_\_\_  
Aceone Alves da Silva  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Camilla Raynane Nunes de Sousa  
Secretaria

  
\_\_\_\_\_  
Missilene Matias da Silva Santana  
Membro



PARECER JURÍDICO Nº 34/2021

Dispensa SS nº 004/2021  
Proc. Licitatório Nº 22/2021

A CPL da Prefeitura Municipal de Arcoverde, no uso de suas atribuições, solicitou desta Assessoria Jurídica, análise jurídica acerca do procedimento de contratação direta, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações, para a locação de imóvel destinado a sediar a "Centro de Regulação", solicitado pelo Secretário de Saúde, que justifica a Contratação aduzindo que o imóvel servirá "*... para funcionamento do Centro de Regulação em nosso Município, diante de diversos atendimentos e tratamentos médicos fornecidos de média e alta complexidade não abarcados em nosso município, necessitando desse centro de triagem e direcionamento para marcação de exames, consultas, dentre outros procedimentos...*", sendo o mesmo de titularidade de TACIANA ELISA PATRIOTA QUERINO PAES DE LIRA – CPF nº 418.436.654-68, ANNA KARINA PATRIOTA QUERINO – CPF nº 655.808.344-20 E KEYLA LETÍCIA PATRIOTA QUERINO – CPF nº 031.049.694-26, portadora de RG nº 7.157.073 SSP/PE e CPF nº 007.681.424-66, conforme Escritura Pública de Inventário Extrajudicial registrado no Livro I-002, folhas 035/037, Traslado: 1, do Cartório de 1º Ofício da Comarca de Arcoverde - PE, e que tem por localização na Rua Artur Lício, nº 34 – Centro – Arcoverde - PE, pelo período de 12 meses a contar do ato da assinatura, pelo valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mês. Foi realizada a parecer técnico de Vistoria e Avaliação do imóvel (anexo ao processo) pela DIRT, que comprova que o preço da locação se encontra dentro do preço de mercado.

Relatado o pleito, emite-se o parecer:

A licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o art. 37, inciso XXI, Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável e inexigível.

Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública em suma, se resta configurada algumas situações legais previstas no art. 24, da lei nº 8.666/93; mais especificamente, em seu inciso X.

Segundo a Lei Federal no 8.666/93, em hipóteses tais, a Administração Pública pode realizar a contratação direta das referidas aquisições, mediante contratação direta, dada a emergencialidade do caso, conforme artigo 24, inciso X do referido diploma *in verbis*:

**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.**

RECEBIDO  
EM  
CPL



Consoante se verifica no dispositivo legal acima, a Administração Pública é dispensada de licitar a locação de um imóvel que lhe seja realmente indispensável, em razão das necessidades de instalação de serviço público e localização que beneficie a comunidade. Contudo, para amparar esta hipótese de dispensa de licitação, é imperativa a satisfação dos seguintes requisitos: a) ser destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração; b) necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha; c) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia.

A administração providenciou a avaliação prévia do imóvel comprovando a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado. A avaliação deve necessariamente anteceder à firmatação do negócio avençado, o que não presente caso configura-se a locação, pois sem avaliação prévia não há como aferir o preço praticado no mercado.

Ademais, conforme lembra Marçal Justen Filho (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 8ª Ed. São Paulo: Dialética. 2001) 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 forma. 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 autor (GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo, 8ª Ed. Ver. E atual. São Paulo: Saraiva, 2003):

*"...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 comprá-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 bem imóvel, a disciplina é a estatuída no art 17, do Estatuto Federal Licitatório e quando locadora, a regra é a licitação, dado que seu bem pode interessar a mais de uma pessoa, salvo a hipótese da alínea 'f' do inciso I desse artigo."*

Entretanto, cumpre salientar que, embora dispensável a licitação, os requisitos exigidos no art. 26 da lei n. 8 666/93 são de cumprimento obrigatório para as dispensas admitidas com base no art. 24, X, quais sejam: a) razão da escolha do fornecedor ou executante; b) justificativa do preço; c) juntada de propostas comerciais devidamente assinadas. Consoante está a orientação jurisprudencial:

*Instrua os processos de contratação direta segundo os procedimentos estabelecidos no artigo 26, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993, de modo que sejam devidamente formalizados os elementos requeridos pelos incisos I a III desse dispositivo por meio de expedientes específicos e devidamente destacados no processo, caracterizando a motivação do administrador para a prática dos atos e juntando-se justificativa de preços que demonstre, item a item, a adequação dos preços àqueles praticados no mercado local, assim como parecer*



*jurídico conclusivo que opine inclusive sobre a adequação dos preços unitários propostos pela entidade selecionada.*

Desta forma, verifico a regularidade do procedimento em relação à justificativa do preço, em virtude do laudo técnico, conforme constam nos autos do processo de dispensa.

No entanto, observa-se que está ausente a comprovação da anuência de todas as titulares e seus respectivos documentos.

Isto posto, possível se mostra à Dispensa de Licitação com base no art. 24, X, haja vista, a necessidade do imóvel para o atendimento das finalidades precípuas da Secretaria de Municipal de Saúde como devidamente justificado, desde que haja o cumprimento das formalidades no artigo 26 da lei, exigindo-se toda a documentação pertinente ao caso.

#### DA MINUTA DO CONTRATO:

A regulamentação dos contratos administrativos encontra-se prevista no artigo 54 e seguintes da Lei n.º 8.666/93, tendo o art. 55, da referida norma, previsto quais são as cláusulas que necessariamente deverão estar consignadas nos chamados contratos administrativos, sendo as seguintes:

*"Art. 55 -*

*I - o objeto e seus elementos característicos;*

*II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;*

*III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;*

*IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;*

*V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;*

*VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;*

*VII - Os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;*

*VIII - os casos de rescisão;*

*IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;*

*X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;*

*XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;*

*XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;*

*XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.*



# Tiago Ferreira

Advogado



§ 1º (VETADO).

§ 2º Nos contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aquelas domiciliadas no estrangeiro, deverá constar necessariamente cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, salvo o disposto no § 6º do art. 32 desta Lei."

Na minuta do contrato em epígrafe, se fazem presentes todas as cláusulas exigidas pela legislação.

## CONCLUSÃO:

Ante o exposto, obedecidas as demais regras contidas na Lei Federal nº 8.666/1993, em especial o art. 26, entende-se que poderá adotar a modalidade de dispensa de licitação, podendo ser dado prosseguimento ao processo licitatório e seus ulteriores atos. Ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, que se condiciona a juntada dos documentos indicados no presente parecer, e com o inarredável respeito ao entendimento diverso, este é o Parecer.

Salvo melhor juízo.

Arcoverde, em 14 de Abril de 2021.

Tiago José Gonçalves Ferreira  
Assessor Jurídico – OAB/PE 20157

Tiago Ferreira  
Advogado