
PARECER
JUSTIFICATIVA DO PREÇO E ESCOLHA DO FORNECEDOR
PROCESSO LICITATORIO Nº 015/2022. DISPENSA Nº. 007/2022

OBJETO: Locação de, no mínimo (04) quatro salas e (01) auditório para o funcionamento das atividades legislativas, enquanto perdurar a reforma do prédio da câmara municipal de Salgueiro/PE.

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de Dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa se utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;

Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa, doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):

“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades da Câmara municipal;

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisição ou locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, in verbis:

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;

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; e
- c) compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido.

Nessa linha, a referida locação justifica-se, pois o prédio sede, no qual fica as instalações da Câmara Municipal de Salgueiro, entrará em reforma, desse modo, não sendo possível exercer as atividades administrativas e as realizações das sessões, com o prédio em reforma. Cumpre salientar, que não encontrado outro imóvel ou mesmo imóveis que atenderia a solicitação da Câmara municipal, com estacionamento, auditório, para realizações das sessões da câmara, e ainda, salas para caber todos os setores da referida entidade, o qual destina-se para o funcionamento do serviço acima mencionado e atende as necessidades para a solicitante, conforme Laudo de Vistoria e Avaliação anexado nos autos do processo administrativo.

Razão da Escolha do Fornecedor: O prestador acima foi escolhido porque é do ramo pertinente ao objeto demandado, apresentou toda a documentação referente a habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista.

Justificativa do Preço: os preços praticados são os da região, os serviços demonstram, sem maiores aprofundamentos, que o valor está adequado ao praticado no mercado, notadamente considerando-se o laudo de avaliação e preços praticados com outras entidades, em apenso aos autos, o que caracteriza a proposta mais vantajosa à Administração Pública local.

O preço fixado para locação do imóvel mensal é de R\$ 5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais), sendo o valor global estimado para 03 meses é de R\$ 17.400,00 (dezessete mil e quatrocentos).

O valor proposto ao imóvel encontra-se dentro dos valores praticados no Município, tendo em vista o laudo e avaliação, e contratos com outras entidades com outras empresas, no qual justifica que os preços estão dentro do mercado. O laudo de avaliação estimou em R\$ 8.500,00 reais e, após a negociação com o proponente, foi possível uma redução nos valores, fechando a R\$ 5.800 reais mensais.

Entendemos estar autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam no Termo de Referência apresentado, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pela Comissão de avaliação de Valores Imobiliários para Fins de Aluguel.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

Salgueiro/PE, 14 de Junho de 2022.

Edmilsa Romão Parente

Presidente da Comissão de Licitação

Monique Marins Gondim Angelim

Membro

Lucas Vaniellyson dantas leite

Membro