



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria-Geral de Administração e Planejamento
Comissão Permanente de Compras e Licitação

Avenida Governador Jorge Teixeira, 1722 - Bairro Embratel - CEP 76820-846 - Porto Velho - RO - www.defensoria.ro.def.br

JUSTIFICATIVA

Processo: 3001.103938.2022/DPE-RO

Interessado: Defensoria Pública do Estado de Rondônia

Assunto: Locação de Imóvel para o núcleo da Defensoria Pública da Comarca de Santa Luzia do Oeste.

I - DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tratam-se os autos de procedimento para Locação de Imóvel para o núcleo da Defensoria Pública na cidade de Santa Luzia do Oeste.

O processo administrativo foi instaurado a partir do memorando n.º 33/2022/DPE-SLO/DPERO (Id. n.º 0066835), autorizado pela Secretária-Geral de Administração e Planejamento, Dr. Beatriz de Andrade Chaves (Id. n.º 0070942).

A Divisão de Engenharia elaborou Termo de Referência (Id. 0071169) e juntou a propostas com o valor de aluguel mensal (Id. n.º 0066853).

Na informação constante em Id. n.º 0073989 a a servidora Marcellen Ereira da Silva lotada na Diretoria de Engenharia, solicitou ao núcleo da Defensoria Pública da cidade de Santa Luzia do Oeste que apresentassem eventuais novas propostas de outros imóveis para locação, mas, em resposta, o Defensor Público lotado no referido núcleo (Id. n.º 0075791) informou sobre a impossibilidade de envio de novas propostas dada a inexistência de imóveis disponíveis naquele município.

Consta em Id. n.º 0082215 o Relatório de informação e disponibilização de imóvel para locação, produzido pela Diretoria de Engenharia, que concluiu pela viabilidade de locação do imóvel em questão, cabendo aqui a transcrição de parte das considerações finais, verbis:

"Por todo o exposto, destaca-se que o imóvel necessita de algumas adaptações, em especial em relação as instalações elétricas da edificação. Outro ajuste importante também seria quanto aos revestimentos do imóvel, em especial a pintura interna. Todavia o imóvel atende todos os pré-requisitos mínimos exigidos e também é passível de adaptações necessárias. Sendo assim, esta Diretoria opina pela viabilidade de locação do imóvel proposto".

Em despacho constante no Id. n.º 0085184, a Secretária-Geral de Administração e Planejamento determinou à Diretoria de Engenharia que esta traçasse um comparativo de preço entre o imóvel ora proposto e o atual imóvel onde funciona o núcleo da Defensoria Pública de Santa Luzia do Oeste, o que foi feito (Id. n.º 0085671), conforme aqui se verifica, em parte, verbis:

"O Contrato de Locação do atual imóvel que sedia o Núcleo da

DPE no município de Santa Luzia do Oeste (Contrato nº 029/2012/DPE/RO), através de seu Décimo Termo Aditivo, determina o valor de aluguel anual na monta de R\$ 32.795,08, o que corresponde a um valor mensal de **R\$ 2.732,92**. Haja vista que este imóvel possui área construída de 145,75 m² seu valor mensal por metro quadrado é de **R\$ 18,75**. Em relação ao imóvel proposto para locação (situado na Rua Jorge Teixeira de Oliveira, 2842, Centro, Santa Luzia D'Oeste), é verificado na proposta retificada (id. 0075799) o valor de **R\$ 2.650,00** mensais. Sabendo que o este imóvel possui área construída de 295,35 m² (excluindo garagem coberta) seu valor mensal por metro quadrado corresponde à **R\$ 8,97**. Diante do exposto, é possível verificar que o novo imóvel proposto para locação apresenta valores inferiores tanto em termos absolutos quanto em valor por metro quadrado".

A Diretoria de Planejamento, Orçamento e Gestão realizou Pré-empenho (Id. nº 0086097) no valor de R\$ 7.950,00 (sete mil, novecentos e cinquenta reais).

Portanto, em atendimento ao despacho exarado pelo Secretário-Geral de Administração e Planejamento (Id. nº 0085858), no sentido de que seja verificada a viabilidade legal/administrativa da contratação direta, esta Comissão assim se posiciona:

II - DA JUSTIFICATIVA

A locação em tela se justifica pelas condições precárias em que se encontra a sede do atual núcleo da Defensoria Pública no núcleo de Santa Luzia do Oeste, conforme devidamente narrado na justificativa constante no Termo de Referência (Id. nº 0071169), que dentre outras coisas observou, verbis:

"(..) O atual prédio em que o núcleo está instalado sofreu dois alagamentos decorrentes do grande volume de chuvas que ocorre neste período, agravado pelo fato de que o sistema de captação de água subterrânea encontra-se instalada na frente do imóvel ocupado pela DPE/RO, circunstância que contribuiu sobremaneira para que as águas que a galeria não conseguiu dar vazão, ingressassem no prédio ocupado pela Defensoria Pública e imóveis vizinhos.

A topografia também contribuiu para tal fato, pois a quadra em que o núcleo funciona atualmente situa-se em ponto mais baixo, e recebe as águas que escoam dos setores lindeiros mais altos, ou seja, considerando as alterações climáticas por que passamos na atualidade, é certo que ocorrerão novas chuvas torrenciais, e a alagamento das instalações do núcleo da Defensoria podem ocorrer novamente, causando mais prejuízos ao mobiliário e aos equipamentos de informática além dos já verificados no processo SEI 3001.101764.2022, sem embargo da interrupção do serviço de assistência jurídica".

III – DA LEGALIDADE DA DISPENSA PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL (ART. 24, INC. X).

Para a compra ou a locação destinada ao atendimento das finalidades do órgão público, em que existam motivos que condicionem ou apontem para a necessidade de escolha de um determinado imóvel, permite a legislação que tal contratação ocorra sem a seleção através de certame licitatório.

Trata-se de uma hipótese de dispensa, prevista expressamente no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93. Vejamos o dispositivo:

Art. 24. *In omissis*.

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;(Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

Em síntese, os critérios exigidos pela Lei são os seguintes:

1. que o imóvel locado seja destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração;
2. que existam motivos justificadores (necessidade de instalação e localização) que condicionem a sua escolha;
3. que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Ademais, o art. 24 da Lei nº 8.666/1993 traz consigo uma série de incisos que tipificam hipóteses em que o procedimento licitatório prévio à contratação se faz dispensável. Ao contrário do que disciplina o art. 25, que trata das inexigibilidades, o art. 24 apresenta um rol exaustivo.

A dispensa e a inexigibilidade de licitação são medidas de exceção, que retiram seu fundamento do mesmo dispositivo constitucional que obriga o procedimento prévio à contratação, qual seja, o art. 37, inc. XXI, que estabelece a obrigatoriedade de contratação mediante licitação pública "ressalvados os casos especificados na legislação".

A aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista como caso de licitação dispensável. Na linha do que ensina a doutrina, significa dizer que, quando possível o certame, faculta-se a contratação direta com base no art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/1993. Transcreva-se o dispositivo:

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;

Em cotejo ao permissivo legal colacionado, é possível verificar a imposição de determinados requisitos que devem ser assinalados visando conferir regularidade à contratação pretendida, quais sejam: *i)* instalações que comportem o aparato Administrativo; *ii)* localização; *iii)* compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de avaliação prévia.

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seu desiderato, observando condições mínimas inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado.

É, no entanto, oportuno informar que a Lei de Licitações traz outras exigências previstas no art. 26, senão vejamos:

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e **no inciso III e seguintes do art. 24**, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial ou calamitosa que

justifique a dispensa, quando for o caso;

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço.

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.

A esse respeito, nota-se que foram satisfeitas as exigências do referido artigo, nesse sentido fazem-se necessárias às considerações abaixo:

1 - Quanto ao inciso I, não é aplicado ao caso;

2 - Quanto ao inciso II, à razão do fornecedor ou executante, foi devidamente justificada no Relatório da Diretoria de Engenharia (Id. nº 0082215);

3 - Quanto ao inciso III, à justificativa do preço encontra-se devidamente amparada com a manifestação da Diretoria de Engenharia (Id. nº 0085671);

4 - Quanto ao inciso IV, não é aplicado ao caso.

Assim sendo, verifica-se que a presente contratação apresenta os requisitos legais, sendo possível, portanto, a dispensa de licitação com base no artigo 24 inc. X, da Lei nº 8.666/1993.

IV - DA CONCLUSÃO

Pelas razões expostas, **S.M.J.**, portanto, a possibilidade da contratação ora pretendida, com fulcro no art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/1993, sendo imperativo à Administração praticar os atos necessários ao objetivo pretendido, em conformidade com os princípios insertos no *caput* do art. 37, da Constituição Federal, bem como na legislação pertinente à matéria.

Por oportuno, vale destacar que a presente manifestação não vincula a decisão superior acerca da conveniência e oportunidade do ato, apenas faz uma contextualização fática e documental com base naquilo que está carreado ao processo. Contudo, vem somar no sentido de fornecer subsídios à Autoridade Superior, a quem cabe à análise desta decisão.

Porto Velho - RO, na data da assinatura eletrônica.

Antônio Carlos Mendonça Tavernard
Analista Jurídico da CPCL/DPE



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Carlos Mendonca Tavernard, Analista Jurídico**, em 29/08/2022, às 11:03, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.ro.def.br/validar_sei informando o código verificador **0087395** e o código CRC **D445AB38**.