



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: 3001.101781.2022/DPE-RO

Interessado: Defensoria Pública do Estado de Rondônia

Assunto: Locação de Imóvel para atender o núcleo da Zona Leste, Porto Velho/RO

I - DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tratam-se os autos de procedimento para Locação de Imóvel para abrigar o Posto de Atendimento da Zona Leste da Defensoria Pública do Estado de Rondônia, no município de Porto Velho.

A presente contratação origina-se com o Memorando nº 15/2022/SGAP-DA-CONTRATO/DPERO (id. 0031491). A partir deste memorando, a Secretária-Geral de Administração e Planejamento, por meio do despacho id. 0046612 determinou a elaboração de estudo técnico preliminar visando atender a demanda de imóvel para abrigar a nova sede da zona leste.

A comissão do ETP, nomeada pela portaria 0049469 concluiu o estudo técnico preliminar (id. 0061041), sugerindo a locação de imóvel novo para abrigar o Posto de Atendimento da Zona Leste da Defensoria Pública do Estado de Rondônia, sugestão essa acatada pela Secretária-Geral de Administração e Planejamento, despacho id. 0061586.

Com isso, foi elaborado termo de referência (0064920) e realizada a pesquisa mercadológica (0078477) com imóveis hábeis a atender a necessidade da DPERO.

A proposta selecionada para abrigar a nova sede da DPERO foi do imóvel denominado imóvel 7, situado na Rua José Viera Caúla, 5371, nesta cidade, ofertado por seu proprietário Sr. Kleber Cargnin, portado do CPF nº. 612.075.862-34, conforme justificativas apresentadas no Laudo Final de Avaliação de Imóveis (id. 0089711).

Para seleção da proposta mais vantajosa, foram consideradas as pontuações obtidas pelos imóveis, de acordo com os critérios definidos no termo de referência de locação de imóvel, as particularidades de cada prédio, bem como a conveniência e oportunidade da Administração Pública na obtenção da condição mais vantajosa para a DPERO (id. 0083339) e (id. 0083997).

Foi solicitado à Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária por meio do Ofício n.º 221/2022/DPG-GAB/DPERO (ids. 0094829 e 0094865), a avaliação do aludido imóvel, no intuito de assegurar que o valor proposto para a locação esteja em consonância com o valor de mercado.

A Diretoria de Planejamento, Orçamento e Gestão emitiu o pré-empenho (0096788) para o exercício corrente, correspondente ao montante de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), relativo ao aluguel mensal do segundo pavimento, previsto para o mês de dezembro/2022, nos termos da proposta (id.0071233).

Os documentos do imóvel, bem como de seus proprietários encontram-se nos Id's 0098584, 0098569 e 0098580.

Portanto, em atendimento ao despacho exarado pela Secretária-Geral de Administração e Planejamento, em Id. 0095724, no sentido de que seja verificada a viabilidade legal/administrativa da contratação direta, esta Comissão assim se posiciona:

II - DA JUSTIFICATIVA

No que diz respeito à justificativa para a locação em questão, cumpre salientar que, atualmente o Posto de Atendimento está instalado em um prédio localizado na Rua José Amador dos Reis, nº 3330, Setor 02 – Bairro Tancredo Neves, na Zona Leste de Porto Velho. Conforme o Contrato nº 019/2017/DPE/RO, esta Defensoria cumpre suas funções em um imóvel locado com vigência contratual até setembro/2022. Desse modo, havendo o interesse de prorrogação por meio de aditivo ao contrato, expresso pelo Processo SEI nº 3001.100316.2022, iniciou-se os trâmites.

No entanto, ao estabelecer a comunicação com o proprietário do imóvel a fim verificar o interesse da continuidade do contrato, em resposta, o locador, Sr. Miguel Joaquim de Sales, representado pelo Sr. Fredson Rodrigues, manifestou-se de forma negativa expressando ausência de interesse na renovação contratual, justificando-se por e-mail (id 0031519) que: *"...no intuito de prevenir responsabilidades, prover a conservação e ressalva de meus direitos, manifesto claramente minha intenção, comunico-lhe que DENUNCIO a locação, por motivo de reforma geral do imóvel, como denunciada tenho, por término do contrato no vencimento (16/09/2022), tendo o interesse em continuar através de aditivo até 31/12/2022, prazo para a desocupação do imóvel..."*.

Posto isso, essa mudança acarretou na necessidade de desocupação do imóvel no mês de dezembro, se fazendo assim imperiosa a necessidade de abertura do presente do Processo Administrativo, com o fito de solucionar o problema. Com efeito, dada a impossibilidade de prorrogação do contrato em vigência, em homenagem ao princípio da continuidade do serviço público, se faz necessária e urgente locação de novo imóvel.

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 precípua 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 final de avaliação de imóveis (Id. 0089711), produzido e assinado pela servidora e Analista em Engenharia Marcellen Ereira da Silva, após consideradas as pontuações dos imóveis que apresentaram propostas, o que se vê de forma detalhada em Id. 0083339, analisadas as suas particularidades, bem como a conveniência e oportunidade da Administração Pública na obtenção da condição mais vantajosa para a DPE/RO.

3. Quanto ao inciso III, à justificativa do preço, verifica-se que o valor ofertado está dentro dos preços de mercado, e também pelo fato de ter sido a melhor proposta efetuada, levando-se em conta as análises e necessidade desta DPE/RO em comparativo dentre as propostas apresentadas, conforme se verifica nos documentos de Id's: 0071225, 0071230, 0071233, 0088735, 0088736 e 0093388. Ademais, o imóvel em questão será submetido a avaliação pela Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária a fim de garantir que o preço é compatível com o valor de mercado.

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/RO



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Carlos Mendonca Tavernard, Analista Jurídico**, em 03/10/2022, às 13:08, 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 **0099064** e o código CRC **46D9C878**.