



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: 3001.0837.2021/DPE-RO

Interessado: Defensoria Pública do Estado de Rondônia

Assunto: Locação de Imóvel para a Comarca de Espigão do Oeste

JUSTIFICATIVA DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

I - DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tratam-se os autos de procedimento para Locação de Imóvel para o núcleo da Defensoria Pública de Cerejeiras.

O processo administrativo foi instaurado a partir do memorando nº 002/2023/DPE-CER/DPERO (0154122), encaminhado pela Defensora Pública Bruna Camila Stralote Pereira à Diretoria Administrativa desta DPERO.

A Divisão de Engenharia elaborou Relatório Técnico Preliminar do prédio atual do núcleo da Defensoria Pública em Cerejeiras (0154185) e Estudo Técnico Preliminar (0160574), bem como Termo de Referência com seus respectivos anexos (0189618).

Três propostas foram apresentadas e analisadas:

- 1) Imóvel 2 - Proposta constante em Id. nº 0164498: Proprietária: Eliane Deiró Pereira, CPF: 680.575.042-34, imóvel localizado na Avenida dos Estados, nº 2057 - Centro - Cerejeiras-RO, no valor de R\$ 5.940,00 (cinco mil, novecentos e quarenta reais);
- 2) Imóvel 4 - Proposta constante em Id nº 0164820: Proprietária: Amália Campos Milani e Silva, CPF: 906.420.742-91, imóvel localizado na Rua Jordania, nº 2154 - Cerejeiras-RO, no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais);
- 3) Imóvel 3 - Proposta constante em Id. nº 0164891: Proprietário: Nivaldo Pereira Cardoso, CPF: 609.765.358-15, imóvel localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 2618 - Cerejeiras-RO, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

Após essa primeira apresentação de propostas, houve a procura *in loco*, de outro

imóvel, a fim de ampliar o leque de propostas, ocasião em que chegou as autos a proposta que segue:

4) Imóvel 1 - Proposta constante em Id. nº [0179661](#): Proprietário: Telmo Alves Canogg.

Salientamos que o imóvel denominado imóvel 1, constante em Id. nº [0179661](#): Proprietário: Telmo Alves Canogg foi descartado de plano, por não cumprir as exigências para a contratação, de forma que as análises técnicas e seu consequente relatório final de avaliação de imóveis ([0190720](#)) foi

produzido em relação aos imóveis 2, 3 e 4.

Foi realizado contato com os proprietários dos imóveis referidos, com o fito de atualizarem as propostas oferecidas e, as atualizações dos imóveis 2, 3 e 4 foram anexadas nos documentos de id. [0189249](#), [0189252](#), [0187991](#) e [0190722](#). Em resumo, a proprietária do imóvel 2 informou que necessitará de 45 dias para realizar as adequações propostas para o imóvel e reajustou sua proposta de R\$ 5.940,00 para R\$ 7.161,00 mensais; já o proprietário do imóvel 3 não demonstrou interesse em fazer as adequações necessárias para o funcionamento da DPE no local; e, por fim, a proprietária do imóvel 4 informou que necessitará de 40 dias para realizar as adequações propostas e reajustou sua proposta de R\$ 4.500,00 para R\$ 5.000,00 mensais.

Feitas todas as análises pela Diretoria de Engenharia, esta concluiu pela escolha do imóvel 2, o que fez nos seguintes termos, constante do relatório de Id. nº [0190720](#): *"Por fim, diante das propostas recebidas e fazendo as devidas ponderações baseadas nas visitas aos imóveis, **este setor técnico opina pela escolha do imóvel 2**, localizado na Avenida dos Estados, nº 2057, no centro de Cerejeiras, por se apresentar como o imóvel com o prazo para entrega à Defensoria com menor risco de atraso, representar um menor risco de intervenções de manutenção corretiva e preventiva no curto/médio prazo. Além dos aspectos abordados aqui, o imóvel 2 foi o que teve melhor classificação quando avaliados os critérios objetivos estabelecidos no Termo de Referência para locação de imóvel e possui a particularidade de ser melhor adaptável para eventuais rearranjos/adequações de layout quando comparado com o imóvel 4".*

Saliente que o imóvel escolhido tem como proprietária a Sra. Eliane Deiró Pereira, CPF: 680.575.042-34, e o imóvel fica localizado na Avenida dos Estados, nº 2057 - Centro - Cerejeiras-RO e após a atualização da proposta, o valor da locação ficou no valor de R\$ 7.161,00 (sete mil cento e sessenta e um reais) ([0189249](#)).

As razões de o referido imóvel ter apresentado a melhor proposta, estão dispostas nas análises e relatórios constantes nos Ids. nº [0179359](#), [0179661](#), [0179665](#), [0180944](#) e [0190720](#), bem como em todo o acervo amealhado nos autos, como as fotografias de todos os imóveis, dentre outros.

Os documentos pessoais da proprietária do imóvel, bem como, documentos deste foram juntados e constam dos autos ([0195172](#)).

A Diretoria de Planejamento, Orçamento e Gestão fez a reserva orçamentária

(0193196 e realizou a reserva orçamentária (0193198), no valor de R\$ 7.161,00 (set mil cento e sessenta e um reais).

Portanto, em atendimento ao despacho exarado pela Secretária-Geral de Administração e Planejamento (0192653), no sentido de que seja verificada a viabilidade legal/administrativa da contratação direta, esta Comissão assim se posiciona:

II - DA JUSTIFICATIVA

Conforme consta na justificativa constante do Termo de Referência (fls. 24/36), são diversas as insatisfações referentes ao atual imóvel que hoje abriga o núcleo da Defensoria Pública naquela localidade, tanto por parte dos assistidos, quanto por parte dos servidores.

Atualmente o Núcleo da DPE/RO do município de Cerejeiras está localizado na Rua Aracajú, nº 827, bairro Centro, locado por meio contrato de locação nº 007/2009/DPE/RO, com vigência contratual até 15 de julho de 2023.

Contudo, infere-se que esta edificação não está mais atendendo plenamente às necessidades deste órgão, conforme informações relatadas no Memorando nº 02/2023/DPE-CER/DPERO (id. 0154122) exemplificadas abaixo:

Há anos não é feita reforma no local, razão pela qual apresenta vários problemas. Entre eles, cita-se: mofo, vazamentos (...), problemas no forro, forte cheiro advindo dos ralos, as descargas dos banheiros apresentam problemas constantemente - a caixa d'água faz um barulho muito alto, atrapalhando os atendimentos.

Ainda a justificar o fato de que se faz necessária e urgente uma mudança de imóvel, cite-se que o proprietário do imóvel somente faz reformas paliativas, que após algum tempo trazem a tona novamente os problemas estruturais do prédio.

Desta forma, após a elaboração de Estudo Técnico Preliminar, este concluiu que a locação de um novo imóvel, com condições mais salubres, seguras e dignas é a melhor e a mais vantajosa solução.

Deste modo, denota-se a absoluta necessidade de locação de outro imóvel para abrigar o Núcleo da Defensoria Pública naquele município, tendo em vista que esta Instituição sempre se pautou por garantir aos assistidos e a seus colaboradores um ambiente salubre e confortável, o que, conforme aqui apresentado não mais é possível nas instalações atuais.

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

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;(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 precípua 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 em manifestação da Divisão de Engenharia [0179359](#), [0179661](#), [0179665](#), [0180944](#) e [0190720](#);

3 - Quanto ao inciso III, à justificativa do preço se dá em razão de ser única proposta que cumpriu os requisitos exigidos para a referida locação, de acordo com as análises da Divisão de Engenharia.

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, 03 de maio de 2023.

Antônio Carlos Mendonça Tavernard

Analista Jurídico da CPCL/DPE/RO



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Carlos Mendonca Tavernard, Analista Jurídico**, em 03/05/2023, às 10:21, 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 **0195268** e o código CRC **D46D917C**.

Caso responda este documento, favor referenciar expressamente o Processo nº 3001.101307.2023.

Documento SEI nº 0195268v6