



JUSTIFICATIVA DE DISPENSA DE LICITAÇÃO,
PREÇO E ESCOLHA DO IMÓVEL

I - DA NECESSIDADE DO OBJETO

O presente termo tem por finalidade definir o conjunto de elementos que nortearão o procedimento de dispensa de licitação que tem como objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** para utilização como sede deste Poder Legislativo.

II – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

Como regra, as compras e contratações realizadas pelo Poder Público deverão se submeter a procedimento licitatório em que se assegure uma seleção objetiva e impessoal do fornecedor que garanta melhores condições ao atendimento do objeto pretendido.

O fundamento de tal regra se encontra no art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, tendo sido o meio encontrado pela Administração Pública para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as suas necessidades, procurando pela proposta mais vantajosa e a garantia do desenvolvimento nacional sustentável.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do art. 37 da CF/1988:

Art. 37. (...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Para regulamentar o exercício dessa atividade foi então criada a Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, mais conhecida como Lei de Licitações e



Contratos Administrativos.

Entretanto, verificando que determinadas situações específicas poderiam revelar não ser a licitação o meio mais eficiente para realização das contratações, o mesmo art. 37, XXI, da CF/88 ressalvou a possibilidade de dispensa do procedimento, desde que tais casos venham disciplinados em leis.

E tal ocorreu na própria Lei nº 8.666/93, que previu exceções à regra, qualificadas como hipóteses de licitação dispensada, licitação dispensável e inexigibilidade de licitação.

Na situação sob exame, verificou-se a possibilidade de enquadramento da contratação pretendida, qual seja, de locação de imóvel, na hipótese disciplinada pelo art. 24, X, da Lei de Licitações, que admite a dispensa do procedimento licitatório no seguinte caso:

Art. 24 É dispensável a licitação: (...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçpuas 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;

Ressalte-se, no entanto, que a contratação direta não significa o descumprimento dos princípios intrínsecos que orientam a atuação administrativa, pois o gestor público está obrigado a seguir um procedimento administrativo determinado, com intuito de assegurar a prevalência dos princípios jurídicos explícitos e implícitos constantes no Texto Constitucional.

Nesse sentido, passamos a detalhar o atendimento dos seus requisitos legais.

III – DA JUSTIFICATIVA DA DISPENSA

A Lei 8.666/93, em seu em seu art. 26, parágrafo único, dispõe o seguinte:

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

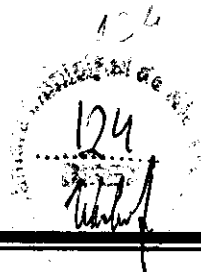
I – Caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;

II – Razão da escolha do fornecedor ou executante;

III – justificativa do preço;



ESTADO DO ACRE
CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIREX – SETOR DE COMPRAS



IV – Documentos de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.

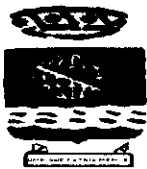
Na hipótese de dispensa aventada, aplicam-se as disposições dos incisos II e III acima descritos, de forma que, em cotejo com o art. 24, X, da mesma lei, torna-se necessário demonstrar o atendimento dos seguintes requisitos:

- a) Destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da Administração;
- b) Existência de motivos (necessidade de instalação e localização) que condicionem a sua escolha;
- c) Preço compatível com o valor de mercado (segundo avaliação prévia).

A partir desses critérios, foi realizada pesquisa de preços e análise de alguns imóveis, da qual decorreram as seguintes propostas:

Descrição do Imóvel	Fornecedor	Valor (mensal)
Proposta I – Prédio localizado à Rua Hugo Carneiro, 567, Bosque. Área construída: 1.186,38m ² .	Centro eletrônico do Acre	R\$ 33.500,00
Proposta II – Prédio localizado à Rua Ipase, 77, Centro. Área construída: 737,07m ² .	E. de Oliveira Acácio	R\$ 18.000,00
Proposta III – Prédio localizado à Rua Isaura Parente, 990, Bosque. Área construída: 1.435,00m ² .	Tancredo Lima Neves	R\$ 19.600,00
Proposta IV – Prédio localizado à Rua 24 de Janeiro, 53, bairro 06 de Agosto. Área construída: 1.444,00m ² .	M. G. Jabra e Silva LTDA	R\$ 53.916,52

III.I. Destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da



Administração

A presente locação, como já afirmado, destina-se à instalação provisória da sede da Câmara Municipal de Rio Branco. Nesse sentido, a contratação deve recair sobre imóvel que detenha área suficiente à instalação de todos os setores do quadro administrativo, alocação dos respectivos servidores, bem como espaço necessário à instalação do Plenário (para realização das sessões) e galeria (para o público visitante).

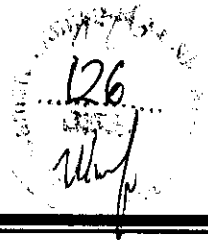
Assim, faz-se necessário que o imóvel detenha área suficiente ao atendimento de tais demandas, contando com estacionamento suficiente ao quantitativo de servidores e eventuais visitantes do órgão. E isso é justificável pois, por envolver grande público, sua instalação não pode comprometer as condições urbanísticas do logradouro, inflando as ruas de veículos estacionados ao longo das vias.

Outro ponto a ser considerado é que o imóvel a ser locado deve ser localizado em área livre de risco de enchentes e quaisquer eventos fortuitos que possam vir a inviabilizar temporariamente as atividades do Poder Legislativo, uma vez que o atual imóvel em que nos encontramos se localiza em área alagadiça, o que já promoveu prejuízos no passado.

III.II. Motivos condicionantes da escolha

Dentre os imóveis constantes da tabela acima, o constante da Proposta II, apesar de apresentar preço inferior aos demais, não detém área suficiente à disposição de todos os setores e demandas acima informados. Assim, sua escolha não atenderia por inteiro às necessidades desse órgão, exigindo a contratação de eventuais anexos ou imóveis adicionais para alocação de determinados setores, o que acresceria os gastos e prejudicaria a gestão da Casa, que tem melhores condições de funcionar com os servidores centralizados em um mesmo prédio.

Por sua vez, a proposta III, apesar da extensa área, não dispõe de estrutura de estacionamento suficiente à demanda proporcionada pelos trabalhos de uma Câmara Municipal, o que traria prejuízos não só aos servidores e visitantes da Casa,



mas à própria urbanização local, prejudicando o fluxo de veículos das vias adjacentes.

Já a proposta IV possui extensa área e adequado estacionamento. Contudo, trata-se do imóvel em que atualmente nos encontramos, o qual se situa em área alagadiça, inviabilizando nossas pretensões atuais. E tal fator se torna ainda mais decisivo, considerando que no momento atual há grande risco de transbordamento do Rio Acre¹, o que revela o caráter de urgência de mudança da sede.

Assim, dentre as propostas a que apresenta imóvel mais condizentes às mencionadas exigências, é o constante da proposta I, pois detém área suficiente à alocação de todos os setores, possui estacionamento amplo de veículos e não se encontra localizado em área alagadiça, satisfazendo, portanto, às pretensões aduzidas.

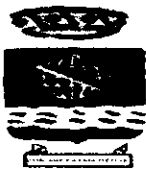
Acrescente-se que o referido imóvel passou por recente reforma, se encontrando em endereço de fácil acesso à população, pois servido de transporte público coletivo.

III.III. Compatibilização do preço com o valor de mercado

Considerando que os imóveis constantes das propostas acima apresentadas possuem áreas diversas, optamos por trazer, neste tópico, o valor por metro quadrado, como forma de melhor dimensionar a análise dos preços de cada um.

Descrição do Imóvel	Área construída m ²	Valor R\$/m ²
Proposta I – Prédio localizado à Rua Hugo Carneiro, 567, Bosque.	1.186,38	R\$ 28,23
Proposta II – Prédio localizado à Rua Ipase, 77, Centro.	737,07	R\$ 24,42
Proposta III – Prédio localizado à Rua Isaura	1.435,00	R\$ 13,65

¹ <https://g1.globo.com/ac/acre/noticia/2021/02/09/rio-acre-ultrapassa-cota-de-alerta-igarapes-continuam-a-atingir-bairros-e-15-familias-estao-em-abrigos-em-rio-branco.ghtml>



ESTADO DO ACRE
CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIREX – SETOR DE COMPRAS

Handwritten signature and stamp with the number 27.

Parente, 990, Bosque.		
Proposta IV – Prédio localizado à Rua 24 de Janeiro, 53, bairro 06 de Agosto.	1.444,00	R\$ 37,19

Em análise das propostas, nota-se que, apesar de existirem duas com valor inferior, a Proposta I, apresentada pela empresa **CENTRO ELETRÔNICO DO ACRE**, se mostrou a mais vantajosa, uma vez que atende a todos os demais fatores de adequabilidade às necessidades atuais da Câmara Municipal de Rio Branco.

Deve-se ter em mente que o procedimento licitatório como um todo - e mesmo as hipóteses em que ocorre sua dispensa - é pautado pela busca do atingimento de três objetivos fundamentais, quais sejam (art. 3º da Lei nº 8.666/93): a) garantir a observância do princípio constitucional da isonomia; b) seleção da proposta mais vantajosa; e c) promoção do desenvolvimento nacional sustentável.

A proposta mais vantajosa nem sempre deverá ser aquela de menor preço, mas também aquela que se encontra condizente com os vários requisitos impostos pela Administração como necessários à sua elaboração, como qualidade do serviço e todas as especificações trazidas nos tópicos acima.

Nesse sentido, de nada adianta uma proposta que apresente valor reduzido se o objeto não permite ao Poder Público atingir suas potencialidades. O mesmo se dá quando o contrato prejudica interesses outros preservados pelo nosso sistema jurídica, como o meio ambiente e a ordem urbanística.

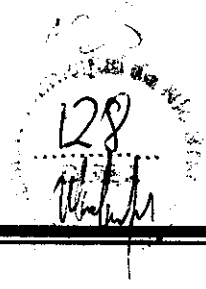
Por tais razões, selecionamos a Proposta I, consiste no imóvel situado à Rua Hugo Carneiro, 567, Bosque - da **CENTRO ELETRÔNICO DO ACRE**, CNPJ 04.517.322/0001-63, cujo valor mensal consiste em **R\$ 33.500,00 (trinta e três mil e quinhentos reais)**.

IV – DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL DO FORNECEDOR SELECIONADO

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem



ESTADO DO ACRE
CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIREX – SETOR DE COMPRAS



o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no art. 27 da Lei 8.666/93. A propósito, há recomendação do Tribunal de Contas da União nesse sentido:

Deve ser observada a exigência legal (art. 29, inciso IV, da Lei nº 8.666, de 1993) e constitucional (art. 195, § 3º, da CF) de que nas licitações públicas, mesmo em casos de dispensa ou inexigibilidade, é obrigatória a comprovação por parte da empresa contratada de:
Certidão Negativa de Débito (INSS - art. 47, inciso I, alínea a, da Lei nº 8.212, de 1991);
Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais (SRF-IN nº 80, de 1997); e
Certificado de Regularidade do FGTS (CEF) (art. 27 da Lei nº 8.036, de 1990).
Acórdão 260/2002 Plenário.

Atesta-se, portanto, que a empresa detentora da Proposta I demonstrou integralmente sua habilitação jurídica e regularidade fiscal, conforme consta da documentação acostada aos autos.

V – CONCLUSÃO

Do acima exposto, não obstante o interesse em contratar a referida empresa, relativamente ao do imóvel em questão, revela-se discricionária à Presidência a decisão de optar pela contratação, ante a criteriosa análise da Controladoria Interna e Procuradoria Jurídica de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

Rio Branco, 18 de fevereiro de 2021.


Windson Machado Araújo

Analista Legislativo – Administração