



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

**PROCESSO Nº 2022.02.04.0009/2022**

**ASSUNTO: Contratação Direta por Dispensa de Licitação**

**INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA, DESPORTO E LAZER – SEMED**

**OBJETO:** Justificativa de Dispensa no que tange à locação de Imóvel para o funcionamento da Casa do Conselho de Anajatuba, localizado na Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro - Anajatuba/MA.

Tendo em vista a necessidade a locação de um prédio para o funcionamento do Centro Esportivo de Anajatuba, localizado na Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro - Anajatuba/MA.

Com o fito de permitir a execução de suas reais atribuições, esta Secretaria, decide pela **contratação direta** a Sra. **FABRICIA FERRAZ LIMA**, portador da Cédula de Identidade **RG nº 020228192002-3 SSP MA**, e **CPF nº 021.681.683-18**, residente e domiciliado na Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro, para locação de imóvel localizado na Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro - Anajatuba/MA, através de **Dispensa**, amparada pelo Artigo 24, Inciso X, da Lei 8.666/1993, para Locação de imóvel para o funcionamento Da Casa do Conselho de Anajatuba, conforme as razões a seguir expostas:

Considerando que o imóvel se encontra em uma ótima localização, nas proximidades das escolas da sede do município, isto é, o que facilita o acesso da população residente naquela localidade, bem como, dos alunos da rede municipal de ensino que praticam atividades esportivas naquele local. O referido imóvel encontra – se em perfeitas condições de uso, possuindo características físicas únicas (amplo, centralizado, de fácil acesso e localização). A escolha do imóvel deve-se ao fato de o mesmo já atender os interesses da Administração Pública há alguns anos, que, visando o funcionamento do Centro Esportivo de Anajatuba, naquele local, buscou o mais adequado possível.

Convém mencionar que o art. 37, XXI da Constituição Federal determina a obrigatoriedade de procedimento licitatório para contratações realizadas pela Administração. No entanto, este mesmo dispositivo constitucional, reconhece a existência de exceções à regra em casos especificados na legislação, quais sejam, a **dispensa** e a inexistência de licitação. Dispõe nesse sentido o art. 24, X, da Lei 8.666/93, abaixo colacionado:

**Lei Nº 8.666/1993:**

*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;*

Quanto à necessidade do enquadramento legal, vinculando-se ao fundamento legal do Art. 24, inciso X, da Lei Nº. 8.666/93, vejamos o que disciplina Jorge Ulisses Jacoby Fernandes em sua obra “Contratação Direta Sem Licitação”:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

*Para que a situação possa implicar na dispensa de licitação deve ao fato concreto enquadrar-se no dispositivo legal **preenchendo todos os requisitos**. Não é permitido qualquer exercício de criatividade ao administrador, encontrando-se as hipóteses de licitação disponível previstas expressamente na Lei, *numerus clausus*, no jargão jurídico, querendo significar que são apenas aquelas hipóteses que o legislador expressamente indicou que comportam dispensa de licitação.*

Subsiste, portanto, a possibilidade de **locação do imóvel pretendido por meio de dispensa de licitação, com supedâneo na Lei Nº 8.666/93**, uma vez que os documentos constantes do processo demonstram a presença simultânea dos requisitos legais presentes em seu art. 24, Inciso X.

Neste contexto, verifica-se que, a necessidade do imóvel para o desempenho das finalidades precípuas da Administração, a adequação de um imóvel específico, no que diz respeito à localização e à instalação, para a satisfação das necessidades da Administração e compatibilidade do preço com aquele vigente no mercado, segundo avaliação prévia, estão em sintonia com os anseios do Órgão solicitante.

De fato, **o imóvel pretendido é o único apto a assegurar a continuidade de serviços públicos imprescindíveis para a Coletividade**, garantindo uma prestação efetiva e adequada, sendo impossível “[...] o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado” (JUSTEN FILHO, 2008).

Nesse sentido, o TCU determina que o artigo 24, X, da Lei Nº 8.666/93 só pode ser aplicado quando a Administração identifica apenas 1 (um) imóvel que atende às suas necessidades, conforme transcrito no acórdão abaixo colacionado:

**TCU. Acórdão Nº 3.461/09. Primeira Câmara. Relator: Ministro Marcos Bemquerer Costa. DOU 30/06/2009**  
“[...] que realize o devido procedimento licitatório, ao proceder à compra ou à locação de imóvel, e somente utilize o art. 24, inciso X, da n. Lei n. 8.666/1993, quando identificar um imóvel específico cujas instalações e localização evidenciem que ele é o **único que atende o interesse da administração, fato que deverá estar devidamente demonstrado no respectivo processo administrativo**”.

Ademais, o valor de locação foi devidamente justificado, por meio de Laudo de Avaliação, cujo valor é compatível àquele obtido em negociação com os proprietários do imóvel. Atendido, portanto, o que determina o TCU acerca da justificação de preços nos Processos de Contratação Direta:

**Acórdão Nº 1207/2007 – Plenário:**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

...

45. Também importante é o entendimento pacífico de que a justificativa de preço é elemento essencial da contratação, posto que a sua validade depende da verificação da razoabilidade do preço ajustado, conforme prevê o **inciso III do art. 26 da Lei Nº 8.666/1993**. (...) a inviabilidade de competição não constitui óbice, por si, à verificação da razoabilidade do preço. Diversos são os parâmetros que poderão ser utilizados para se avaliar a adequação dos preços, mesmo quando se tratar de fornecedor exclusivo." (TCU, Acórdão Nº 2.611/2007, Plenário, Rel. Min. Augusto Nardes, j. em 05.12.2007.)

Por fim, ressalte-se que o contrato de locação do imóvel deverá ser firmado pelo período de **12 (doze) meses**, sendo contratado o valor de **R\$ 1.700,00 (Um mil e setecentos reais)**, para prever o valor mensal da locação em **R\$ 20.400,00 (Vinte mil e quatrocentos reais)**. Sugerimos o encaminhamento do presente processo à consideração da autoridade superior, para fins de Ratificação, observando as formalidades legais.

Anajatuba - MA, 18 de Abril de 2022.

**AURISCILEY GUIA SAMPAIO**

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Desporto e Lazer

Decreto: 043/2022