



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

PROCESSO Nº 2022.04.25.0022/2022

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 do Centro de Referência em Educação Especial e Diversidade de Anajatuba, localizado na localizdo na Rua São Raimundo, nº 02, São Raimundo - Anajatuba/MA.

Tendo em vista a necessidade a locação de um prédio para o funcionamento do Centro de Referência em Educação Especial e Diversidade de Anajatuba, localizado na Rua São Raimundo, nº 02, São Raimundo - Anajatuba/MA.

Com o fito de permitir a execução de suas reais atribuições, esta Secretaria, decide pela **contratação direta** ao Senhor João Batista Gama Gomes, portador da Cédula de Identidade **RG nº 1093883992 GEJUSPC MA, e CPF nº 449.849.283-87**, residente e domiciliado na Rua São Raimundo, nº02, São Raimundo – Anajatuba - MA para locação de imóvel localizado na Rua São Raimundo, nº02, São Raimundo - 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 da Cultura, conforme as razões a seguir expostas:

Primeiramente, 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 inexigibilidade 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 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;*

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”:

*Para que a situação possa implicar na dispensa de licitação deve ao fato concreto enquadrar-se no*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

*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 principais 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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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:

...

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\$ 18.000,00 (Dezoito Mil Reais)**, para prever o valor mensal da locação em **1.500,00 (Um Mil e Quinhentos Reais)**.

Anajatuba/MA, 13 de maio de 2022

**AURISCILEY GUIA SAMPAIO**

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Desporto e Lazer  
Decreto: 043/2022