



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO

Município de Pimenta/MG	
Folh.	Visto
02	A

Pimenta, 27 de abril de 2022.

Assunto: Solicitação (Faz)

Sr. Presidente da Comissão Permanente de Licitação,

Neste cordial visita, sirvo-me do presente para solicitar à V.S^a. a instauração de processo de Dispensa de Licitação para a locação de imóvel comercial para continuidade de funcionamento do **PROCON** regional "Programa de Proteção e Defesa do Consumidor" do Município de Pimenta/MG, Córrego Fundo e Formiga de acordo com T.A.C. "Termo de Ajustamento de Conduta" firmado entre os municípios acima, em 23/03/2018 que tem por objeto principal firmar o convênio de cooperação com o Município de Formiga/MG para instituição do **PROCON** em nível regional.

De acordo com a cláusula 2^o do "Termo de Ajustamento de Conduta", o **PROCON** Regional deverá ter estrutura física mínima que contemple ambiente adequado de espera para os usuários/consumidores, sala de atendimento individualizado e atermação, sala de audiência, sala de coordenação, sala para equipe técnica/ jurídica/ administrativa.

De acordo com a cláusula 5^o, alínea b, do "Termo de Ajustamento de Conduta", o Município de Pimenta/MG, se responsabiliza com o aluguel da estrutura, que deve conter espaço adequado no Município sede, podendo participar da escolha do imóvel; nos termos da cláusula 8^o do "Termo de Ajustamento de Conduta", o **PROCON** Regional deveria ser inaugurado até 30/05/2018 e assim o foi tendo o município locado, àquela época o imóvel na Rua Lassance Cunha, n^o 82, Bairro Centro, na cidade de Formiga/MG, de propriedade de Iolanda de Castro Albergaria, Iliana Maria de Castro Ferreira, Irene Maria de Castro Resende, Iandara Maria de Castro e Geraldo Magela de Castro registrado no registro de imóveis sob o número 62.363 livro n^o 2 data 09/05/2014 através da corretora de imóveis **BEG IMÓVEIS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o n^o 22.930.28/0001-91, com sede administrativa à Rua João Domingos da Fonseca, n^o 51, Bairro Centro, na cidade de Formiga/MG.

Referido imóvel está locado com prazo de vigência do contrato em 30/04/2022 tendo atendido em todas as exigências as finalidades para o qual foi locado.

A Cláusula 10^o do "Termo de Ajustamento de Conduta" estipula multa diária para os casos de descumprimento de quaisquer das obrigações.

Ciente do encerramento da vigência contratual e obrigações assumidas, os representantes dos municípios (Comissão de Avaliação – Portaria 2131/2022) bem como os representantes do **PROCON**, já instalado na cidade de Formiga/MG, após levantamento dos possíveis imóveis que se adequam às necessidades precípuas da Administração, visitaram outros imóveis e constataram que o imóvel onde está instalado o **PROCON** desde 2018, é o que mais se adequa as finalidades precípuas da administração para o contínuo funcionamento da Unidade do **PROCON** nos termos do **TAC** firmado, além do que, a época da locação, foram feitas adaptações na rede elétrica do imóvel para disposição dos móveis de acordo com a necessidade do **PROCON**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO

Município de Pimenta/MG	
Folh -	Vistu
03	

Referido imóvel localizado na Rua Lassance Cunha, nº 82, Bairro Centro, na cidade de Formiga/MG, apresenta localização estratégica e características estruturais adequadas ao objetivo de Regionalização do **PROCON**.

A par de tudo isso e, analisando a Lei 8.666/93, temos que existe fundamento específico disposto no artigo 24, X, da referida lei que permite ser dispensável a licitação “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”.

Para instrução do certame, anexamos a este os seguintes documentos:

- a- Lei Municipal que autoriza instituição do **PROCON** Regional,
- b- **TAC** – Termo de Ajustamento de Conduta,
- c- **Portaria de Nomeação da Comissão de Avaliação,**
- d- **Laudo de Avaliação** – Comissão de Avaliação,
- e- **Cópia do Registro do Imóvel,**
- f- **Documentação de habilitação da imobiliária,**
- g- **Proposta de Locação.**

Por tudo isso, solicitamos que seja formalizado contrato de locação pelo prazo de 12 meses com previsão de prorrogação por iguais e sucessivos períodos.

Certo de que seremos atendidos, aguardamos colocando – nos a disposição para fornecimento de quaisquer informações e ou documentação necessária.

Sem mais para o momento, subscrevo-me.

Atenciosamente,


Cristiane Costa Oliveira Macêdo
Secretária Municipal de Administração e Planejamento

Ilmo Sr.
Irineu Silva Junior
Presidente da Comissão de Licitação
Município de Pimenta/MG.



MUNICÍPIO DE PIMENTA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ N.º: 16.725.962/0001-48

Email: licitapta2@gmail.com

Município de Pimenta/MG	
Folha	Visto
62	A

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES

A Comissão Permanente de Contratações do Município de Pimenta/MG instituída pelo Decreto nº 2.132/2022, tendo em vista a autorização expedida pelo Senhor Prefeito objetivando a **Locação de Imóvel Comercial Urbano situado na Rua Lassance Cunha, nº 82, Bairro Centro, Município de Formiga/MG, para o contínuo funcionamento do PROCON regional "Programa de Proteção e Defesa do Consumidor" do Município de Pimenta/MG, Córrego Fundo e Formiga de acordo com T.A.C. "Termo de Ajustamento de Conduta" firmado entre os municípios acima, passa a exarar o seguinte parecer:**

A necessidade de atendimento á solicitação da Secretária Municipal de Administração e Planejamento é de suma importância visto que o município firmou TAC visando a pactuação do serviço de funcionamento do PROCON Regional, com os municípios de Córrego Fundo e Formiga onde desde o ano de 2018 os serviços estão sendo prestados através da referida TAC.

De acordo com a cláusula 2º o **PROCON** Regional deverá ter estrutura física mínima que contemple ambiente adequado de espera para os usuários/consumidores, sala de atendimento individualizado e atermação, sala de audiência, sala de coordenação, sala para equipe técnica/ jurídica/ administrativa.

De acordo com a cláusula 5º, alínea b, "O Município de Pimenta/MG, se responsabiliza com o aluguel da estrutura, que deve conter espaço adequado no Município Sede, podendo participar da escolha do imóvel; nos termos da cláusula 8º o **PROCON** Regional.

Ciente das obrigações assumidas, os representantes dos municípios bem como os representantes do PROCON, já instalado na cidade de Formiga/MG, após levantamento dos possíveis imóveis que se adequaria às necessidades precípua da administração, visitaram os imóveis e constataram que o imóvel localizado na Rua Lassance Cunha, nº 82, Bairro Centro, na cidade de Formiga/MG, de propriedade de Iolanda de Castro Albergaria, Iliana Maria de Castro Ferreira, Irene Maria de Castro Resende, Iandara Maria de Castro e Geraldo Magela de Castro, registrado no registro de imóveis sob o número 62.363 livro nº 2 data 09/05/2014, é o que mais se adequa as finalidades precípua da administração para a continuação dos trabalhos do PROCON nos termos do TAC firmado, além do que o referido imóvel apresenta localização estratégica e características estruturais adequadas ao que se pretende com a Regionalização do PROCON.

A pretensão é formalizar o contrato mediante **Dispensa de Licitação**, isto conforme previsão legal contida no artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93, com as alterações que lhe foram dadas pelas Leis 8.883/94.

Todas as providências requeridas estão sendo atendidas, inclusive com a avaliação prévia pela comissão de avaliação.

A Lei 8.666/93, sobre locação de imóveis, traz os seguintes dispositivos:

"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



MUNICÍPIO DE PIMENTA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ N.º: 16.725.962/0001-48

Email: licitapta2@gmail.com

Município de Pimenta/MG	
Folha	Visto
63	A

instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”

Assim, de acordo com o diploma legal, conhecido como Lei das Licitações e Contratos, poderá ser dispensada a licitação para **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.

O Tribunal de Contas da União exigiu ao menos duas condições indispensáveis para realizar a dispensa de licitação para a locação de imóveis, nos seguintes termos:

“Para se promover a dispensa de licitação destinada à aquisição ou locação de imóvel, a norma impõe a observância de pelo menos duas condições essenciais, dentre outras: 1ª) necessidade de instalação e localização; e 2ª) avaliação prévia para se apurar a compatibilidade do preço com o valor de mercado. Essas condições devem ser aferidas de forma harmônica no contexto da lei de licitações, levando-se em consideração todos os princípios e preceitos, para evitar interpretações distorcidas.” (Decisão nº 343/1997, Plenário, rel. Min. Carlos Átila). (Grifos nossos).

Assim, de acordo com o entendimento do TCU supramencionado, as necessidades de instalação e localização condicionam a escolha do imóvel, bem como e necessária avaliação prévia para apurar a compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Ressaltam, também, a doutrina e a jurisprudência que a dispensa de licitação deve ser excepcional, pois a regra é que toda a contratação da Administração Pública deva ser precedida de licitação, para preservar o princípio da supremacia do interesse público. Portanto, o critério de limite de preço e objeto só foi adotado pelo legislador para, em caso de imóveis que atendam às finalidades precípua da Administração **pelas características e pela localização**, pudesse o poder público dispensar a licitação, já que existem hipóteses em que a licitação formal seria impossível ou frustraria a própria consecução dos interesses públicos. O procedimento licitatório normal conduziria ao sacrifício do interesse público e não asseguraria a contratação mais vantajosa, porquanto, em certos casos, o imóvel pretendido possui características primordiais para o atendimento da demanda pelos serviços públicos.

Veja o posicionamento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça sobre a contratação por dispensa de licitação:

“PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. ATO DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. DISPENSA DE LICITAÇÃO. ATO ILÍCITO NÃO DEMONSTRADO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. ÔBICE DA SÚMULA 07/STJ.

1. O recurso especial não é servil ao exame de questões que demandam o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, em face do óbice contido na Súmula 07/STJ: “A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”.

2. In casu, as conclusões da Corte de origem no sentido de que os recorridos não praticaram qualquer ilícito no ato de dispensa de licitação para o aluguel de um galpão, “Não comprovou, pois, a existência de qualquer ato ilegal, ou lesivo ao Município. E se existisse, não se demonstrou dolo ou culpa na ação do ex-Prefeito, que, aliás, segundo se afirma, foi vítima de conchavos e tramoias políticas excusas, seccionando



MUNICÍPIO DE PIMENTA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ N.º: 16.725.962/0001-48

Email: licitapta2@gmail.com

Município de Pimenta/MG	
Folha	Visto
69	A

seu mandato, no exclusivo interesse político-partidário", resultaram do exame de todo o conjunto probatório carreado nos presentes autos. Conseqüentemente, infirmar referida conclusão implicaria sindicância matéria fática, interdita ao E. STJ em face do enunciado sumular n.º 07 desta Corte.

3. É que bem concluiu a Corte a quo que:

"Não se divisa qualquer ilegalidade, restando harmônica com os dizeres do art. 24 da Lei n.º 8.666/93, que reza em seu inciso X: "é dispensável a licitação: X - para 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 n.º 8.883/94).

ORA, havia necessidade do imóvel, consoante se demonstrou.

Inexiste outro similar na região, dado seu tamanho. O preço da locação mensal, R\$ 1.000,00 (mil reais), foi aquém do valor indicado por três laudos de avaliação de Corretores profissionais (fls. 23, 24 e 27). Além disso, só foram pagos dois meses dos oito utilizados nas atividades escolares, devidas as demais, aliás.

Não comprovou, pois, a existência de qualquer ato ilegal, ou lesivo ao Município. E se existisse, não se demonstrou dolo ou culpa na ação do ex-Prefeito, que, aliás, segundo se afirma, foi vítima de conchavos e tramoias políticas excusas, seccionando seu mandato, no exclusivo interesse político-partidário".

4. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC, quando o Tribunal de origem, embora sucintamente, pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão.

5. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte improvido. (Resp. 685.046/MG, Rel. Ministro Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 03/05/2007, DJ 31/05/2007, p. 331)"

Ora, ausência de licitação não equivale a contratação informal, realizada com quem a administração bem entender, sem cautelas nem documentação.

A contratação direta não significa inaplicação dos princípios básicos que orientam a administração pública, ou seja, não caracteriza poder discricionário puro ou livre atuação administrativa. Permanece o dever de realizar a melhor contratação possível, dando tratamento igualitário a todos os possíveis contratantes.

Por isso, num primeiro momento, a Administração Pública verifica a existência de uma necessidade a ser atendida. Deve diagnosticar o meio mais adequado para atender ao reclamo, definir um objeto a ser contratado, inclusive adotando providências acerca da elaboração de projetos se for o caso, apuração da competitividade entre a contratação, previsões orçamentárias, etc.

Pelos documentos que compõem o presente processo, todas as providências exigíveis foram tomadas.

Pelas justificativas apresentadas e pelos documentos acostados aos autos, o imóvel situado na rua Lassance Cunha, nº 82, matrícula 62.363 é o que mais se adequa ao atendimento das finalidades precípuas da administração, levando-se em conta a localização, o tipo de edificação e as atividades que nela se realizará que são funcionamento do PROCON regional "Programa de Proteção e Defesa do Consumidor" do Município de



MUNICÍPIO DE PIMENTA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ N.º: 16.725.962/0001-48

Email: licitapta2@gmail.com

Município de Pimenta/MG	
Folha	Visto
05	A

Pimenta/MG, Córrego Fundo e Formiga de acordo com T.A.C. " Termo de Ajustamento de Conduta" firmado entre os municípios acima descritos.

Nos termos do "Laudo de Avaliação" o valor da locação de R\$1.590,00 (hum mil e quinhentos e noventa reais) mensais para o imóvel localizado na Rua Lassance Cunha, nº 82, Bairro Centro, Município de Formiga/MG caracterizado como sendo um imóvel comercial térreo de aproximadamente 423,50m², está de acordo com o praticado no mercado imobiliário local, ficando constatado que o imóvel pertencente aos herdeiros: **Iolanda de Castro Albergaria / Iliana Maria de Castro Ferreira / Irene Maria de Castro Resende / Iandara Maria de Castro / Geraldo Magela de Castro**, como seus legítimos proprietários; que será locado por intermédio da imobiliária **BEG IMÓVEIS ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS** – CNPJ: 22.930.28/0001-91 pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o número 22.930.28/0001-91, com sede administrativa à Rua João Domingos da Fonseca, nº 51, Bairro Centro, na cidade de Formiga/MG, que possui contrato de administração do referido imóvel, conforme disposições contidas no CC/02 sobre outorga de poderes e atendem perfeitamente ao fim que se acha destinado, ficando justificada a sua escolha.

Estudando o caso em comento, concluímos que a locação do imóvel, observando a Lei nº. 8.666 de 21 de junho de 1993 e suas alterações posteriores, em especial o disposto no artigo 24, inciso X, hipótese em que se enquadra, bem como estando o preço proposto compatível com o praticado no mercado, temos que a contratação pode ser realizada nos termos do art. 24, X da Lei 8.666/93, isto porque, cumprido está as condições exigidas no art. 26, I e III da Lei 8.666/93

Pelo exposto, esta Comissão opina pela possibilidade de **Dispensa de Licitação**, para locação do imóvel com base no **artigo, 24, X da Lei Federal nº 8.666/93**.

É o parecer;

Pimenta/MG, 27 de abril de 2022


Irineu Silva Junior

Presidente da Comissão Permanente de Licitação


Allysson José Ribas de Oliveira

Membro da Comissão Permanente de Contratação


Mirian Cambraia da Silva

Membro da Comissão Permanente de Contratação


Alzimar José de Macedo

Membro da Comissão Permanente de Contratação



JUSTIFICATIVA

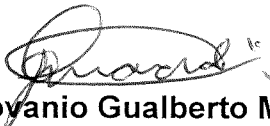
Tendo em vista o Parecer da Comissão Permanente de Licitações e parecer jurídico, tem-se que realmente a situação caracteriza um caso de dispensa de licitação, conforme permissivo legal contido no Art. 24, X, da Lei 8.666/93, destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração.

De outro lado, como bem observou a Comissão de Licitação, a necessidade de atendimento á solicitação do Secretário Municipal de Administração e Planejamento é **de suma importância** visto que o município firmou TAC para implantação do **PROCON REGIONAL** sendo de vital importância a disponibilidade de local adequado para a implantação do PROCON nos termos do Ajustamento de Conduta.

Finalmente, ficou também justificada a escolha do imóvel, além do que, o preço, conforme laudo de avaliação está de acordo com o praticado no mercado local.

Pelo exposto, fica justificada a “Dispensa de Licitação” para a locação do referido imóvel.

Pimenta/MG, 27 de abril de 2022


Geovanio Gualberto Macedo
Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA
ESTADO DE MINAS GERAIS
GABINETE DO PREFEITO E PROCURADORIA MUNICIPAL
ASSESSORIA JURÍDICA

Município de Pimenta/MG	
Folha	Visita
75	1

PARECER JURÍDICO

Processo Licitatório: 023/2022
Dispensa: 005/2022

Análise para realização de procedimento licitatório para locação de imóveis por dispensa de licitação, nos termos do inciso X do art. 24 da lei 8.666/93. Contratação direta. Possibilidade jurídica.

Versam os autos sobre procedimento licitatório de DISPENSA DE Licitação para Locação de Imóvel Comercial Urbano situado na Rua Lassance Cunha, nº 82, Bairro Centro, Município de Formiga/MG, onde se encontra instalado e funcionando o PROCON regional "Programa de Proteção e Defesa do Consumidor" do Município de Pimenta/MG, Córrego Fundo e Formiga de acordo com T.A.C. "Termo de Ajustamento de Conduta".

Depreende-se dos autos, pedido de solicitação de despesa para locação de imóvel, nos termos do no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº. 8.666/93.

Com vistas à instrução do processo administrativo, foram anexados aos autos os documentos corriqueiros para elaboração do certame.

Preliminarmente, considera-se conveniente a consignação de que incumbe a esta Assessoria jurídica prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar em aspectos relativos à conveniência e oportunidade dos atos praticados, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

Presume-se, então, que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da locação, suas características, quantidades, requisitos, especificações, etc., bem como quanto à avaliação do preço, tenham sido regularmente apurada pela área técnica do órgão consulente e conferidas pela autoridade responsável pela contratação.

A locação de imóvel pelo Poder Público poderá ser realizada por dispensa de licitação ao amparo do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, desde: **(a)** que as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração Pública; **(b)** que haja avaliação prévia; e **(c)** que o preço seja compatível com o valor de mercado, *in Verbis*:

"Art. 24. É dispensável a Licitação:
(...)"



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA
ESTADO DE MINAS GERAIS
GABINETE DO PREFEITO E PROCURADORIA MUNICIPAL
ASSESSORIA JURÍDICA

Município de Pimenta/MG	
Folha	Visto
74	A

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". (Grifos nossos)

Sobre a supracitada hipótese de dispensa de licitação, **JOSÉ DOS SANTOS CARVALHO FILHO¹** nos apresenta a seguinte lição:

"Quando a Administração Pública pretende adquirir ou alugar imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, pode dispensar a licitação e contratar diretamente com o vendedor ou locador (art. 24, X). Não está totalmente livre, entretanto, esse tipo de ajuste. Exige o Estatuto que o imóvel a ser adquirido ou alugado seja realmente indispensável à Administração, em razão das necessidades de instalação e localização. A dispensa da licitação é razoável no caso: há situações em que, apesar de haver outras ofertas, apenas um imóvel atende realmente aos anseios administrativos. Assim, esse deve ser o imóvel adquirido ou alugado. Por outro lado, deve a Administração providenciar a avaliação prévia do imóvel, pois não será legítimo o ajuste se o preço da compra ou do aluguel for incompatível com as condições normais de mercado. A lei anterior não exigia a motivação da escolha nesse caso. O Estatuto vigente, no entanto, a impõe (art. 26), permitindo, em consequência, a verificação da legalidade do ajuste. A justificação expressa, desse modo, acarreta maior racionalidade no uso de imóveis e de recursos públicos, evitando, inclusive, que tais contratos sejam celebrados mesmo quando existem outros imóveis públicos disponíveis." (Grifos nossos)

Os ensinamentos acima expressam, em linhas gerais, a mesma corrente de pensamento adotada pelo professor **JORGE ULISSES JACOBY FERNANDES²**, o qual, inclusive, entende que, na verdade, a situação prevista no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, não configuraria caso de dispensa de licitação, mas, na prática, hipótese de inexigibilidade:

"Trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade Jurídica de competição. Nesse caso, se tão somente um imóvel é que atende às necessidades, não haverá licitação, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável." (Grifos nossos).

MARÇAL JUSTEN FILHO³ entende que, devido à inviabilidade de competição, a hipótese seria de inexigibilidade de licitação. Não custa, aliás, em complemento à doutrina acima transcrita, destacar, deste último professor, o seguinte alerta:

"A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão,

¹Manuais de direito administrativo, 21ª edição, Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2009, p. 249.

²Contratação direta sem licitação: modalidades, dispensa e inexigibilidade de licitação. 5ª edição, Brasília Jurídica. 2000. p. 388.

³Comentários à lei de licitações e contratos administrativos, 12ª edição, São Paulo: Dialética, 2008, p. 308



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA
ESTADO DE MINAS GERAIS
GABINETE DO PREFEITO E PROCURADORIA MUNICIPAL
ASSESSORIA JURÍDICA

Município de Pimenta/MG	
Folha 15	Visto A7

edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

(...)

Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo, Deverá verificar se há compatibilidade do preço exigido com aquele de mercado. A Administração não poderá pagar preço ou aluguel superior ao praticado para imóveis similares.

A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado."

O próprio Tribunal de Contas da União-TCU entende, como os doutrinadores supracitados, que a hipótese é de inexigibilidade de licitação, bem como ressaltou a possibilidade de se responsabilizar o Administrador caso não sejam observados os requisitos exigidos pela Lei nº 8.666/93. Desta forma, impende transcrever o seguinte trecho do voto do Ministro Relator AUGUSTO SHERMAN CAVALCANTI⁴:

"4. Nesse sentido, o jurista Marçal Justen Filho, afirma que "a ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. (...) Há hipóteses em que dois (ou mais) imóveis atendem aos reclamos da Administração. Ainda que os imóveis sejam infungíveis entre si, surgirão como intercambiáveis, tendo em vista a necessidade e o interesse da Administração Pública. Nesses supostos, a licitação se impõe. Estarão presentes os pressupostos da competição.

5. No entender do renitente Conselheiro do TCDF Jorge Ulysses Jacob Fernandes (in Contratação Direta sem Licitação, 5ª edição, Ed. Brasília Jurídica, p. 388), o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, trata, na verdade, de "hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica da competição (...) tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora seja doutrinariamente condenável."

6. In casu, apesar de o imóvel locado ser destinado às "finalidades precípua da Administração", as demais exigências do inciso X do art. 24 da Lei de Licitações não foram atendidas. Quais sejam: a necessidade de instalação e localização condicionando a escolha e a avaliação prévia e compatibilidade de preços com os de mercado.

7. Quanto à primeira exigência, o responsável, em suas justificativas, consegue demonstrar a precariedade da então sede da autarquia e a premência de se promover a mudança de endereço da sede. No entanto, não comprova a inexistência de outro imóvel na área que pudesse satisfazer aos interesses da autarquia, pois as supostas consultas que teria feito à Secretaria de Patrimônio da União -SPU (segundo o responsável, o único imóvel disponível estaria onerado por encargos) e ao mercado, não foram devidamente atestadas nos autos.

⁴TGQ Plenário - Acórdão nº 1512/2004 (DOD, 08110/2004).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA
ESTADO DE MINAS GERAIS
GABINETE DO PREFEITO E PROCURADORIA MUNICIPAL
ASSESSORIA JURÍDICA

Município de Pimenta/MG	
Folha	Vista
76	A

8. No tocante à avaliação prévia, registra-se que a contratação, pelo Cade, de cinco empresas para avaliarem os preços de mercado teria sido posterior à locação firmada, e não prévia, conforme exige a lei.

(...)

9. Assim, em consonância com a Unidade Técnica, entendo que deva ser aplicada multa individual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ao Sr. Gesner José de Oliveira Filho (ex-Presidente do Cade) e de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) à Sra. Evelina de Almeida Celso Neto (ex-coordenadora de despesas do Cade), concernentes à dispensa de licitação com inobservância dos requisitos impostos pelo inciso X do art. 24 da Lei N 8.666/93. (Destacou-se).

As orientações fixadas pelo referido Relator foram acatadas pelo Plenário daquela Corte de Contas, que assim decidiu:

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Representação de responsabilidade de Gesner José de Oliveira Filho, Evelina de Almeida Celso Neto e Tylo Engenharia Ltda., Carlos Jacques Vieira Gomes e Adriano Candido Stringhini relativamente a irregularidades concernentes aos Contratos 17/99 e 22/99.

ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão Plenária, em:

9.1. conhecer da presente Representação para, no mérito, considerá-la parcialmente procedente;

(...).

9.4. rejeitar as justificativas apresentadas pelos Srs. Gesner José de Oliveira Filho e Evelyn de Almeida Celso Neto, quanto à dispensa de licitação realizada sem os requisitos necessários estabelecidos no inciso X, do art. 24 da Lei n° 8.666/93, quais sejam: ausência de demonstração de que o imóvel locado dispunha de condições relevantes como localização e edificação, que justificariam a sua escolha e ausência de procedimento de avaliação prévia;

9.5. Com fulcro no art. 58, inciso II, da Lei n 8.443/92, aplicar a multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ao Sr. Gesner José de Oliveira Filho e de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) a Sra. Iven de Almeida Gelos Neto, fixando-lhes o prazo de 15 dias, a contar da notificação, para comprovar perante este Tribunal o recolhimento da dívida aos cofres do Tesouro Nacional; (...).

Assim, de acordo com o entendimento do TCU supramencionado, as necessidades de instalação e localização condicionam a escolha do imóvel, bem como é necessária avaliação prévia para apurar a compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Cumprido, outrossim, observar as exigências legais para a contratação por dispensa de licitação ou por inexigibilidade. É fato que a contratação será direta.

O contrato de locação em que o Poder Público seja locatário, encontra-se previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei n° 8.666/93, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida Lei e demais normas gerais, no que couber, (normas tipicamente de Direito Administrativo), bem como serão aplicadas as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei do Inquilinato n° 8.245, de 18 de outubro



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA
ESTADO DE MINAS GERAIS
GABINETE DO PREFEITO E PROCURADORIA MUNICIPAL
ASSESSORIA JURÍDICA

Município de Pimenta/MG	
Folha 77	Visto A7

de 1991. Por conseguinte, nesse contrato, conterà: **a)** o conteúdo mínimo definido no art. 55 que trata das cláusulas obrigatórias para os contratos administrativos; **b)** as cláusulas exorbitantes do art. 58 que irão caracterizar os contratos administrativos por conferirem à Administração posição de supremacia em relação ao contratado; e, **c)** a formalização e a eficácia dos contratos administrativos, conforme dispõe o art. 61.

Quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração Pública figure como locatária (perquirindo se tal tipo de contrato é regido por normas de Direito Privado ou por normas de Direito Público), responde a indagação, o art. 62 § 3º, I, da Lei n 8666/93, que preceitua:

"Art. 62. (...)

§ 3º - Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;"

Desse modo, percebe-se que os contratos de locação, em que a Administração Pública figure como locatária, reger-se-ão pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se como um contrato da administração.

Tecidas estas considerações, cumpre ao parecerista observar se os elementos básicos da dispensa da licitação, ou inexigibilidade, foram cumpridos.

In casu, nos autos encontra-se presente a solicitação da **Secretária de Administração e Planejamento Municipal** sobre a necessidade de prestar serviços públicos naquele local, bem como as justificativas para a locação.

A Secretária declarou ainda que o imóvel atende perfeitamente ao fim que se acha destinado, capaz de atender às suas necessidades de instalação e localização. O motivo/justificação da escolha do imóvel, bem como a sua individualização, resta evidenciados nos autos, frisa-se ainda que o imóvel preterido já abriga o PROCON Regional Formado entre os Municípios de Pimenta, Córrego Fundo e Formiga, alega ainda que foram feitas adaptações nas redes para se adequarem as necessidades do atendimento do PROCON, mais, que o imóvel está localizado em ponto estratégico e características adequadas ao objeto de Regionalização do PROCON.

Acrescenta ainda que o PROCON Regional foi inaugurado em 30/05/2018, sendo firmado um Termo de Ajustamento de Conduta entre os Municípios de Pimenta, Córrego Fundo e Formiga com o Ministério Público de Minas Gerais, sendo de responsabilidade do Município de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA
ESTADO DE MINAS GERAIS
GABINETE DO PREFEITO E PROCURADORIA MUNICIPAL
ASSESSORIA JURÍDICA

Município de Pimenta/MG	
Folha	Visto
18	A

Pimenta-MG o aluguel da estrutura (imóvel), conforme Cláusula 5ª alínea "b", e, que o PROCON Regional já se encontra instalado no imóvel em questão desde aquela época.

Com efeito, a Comissão de Avaliação de Preço Médio de Mercado e de Bens Móveis e Imóveis procedeu vistoria no imóvel confirmando que o mesmo *"encontra-se em perfeitas condições de uso para os fins a que se pretende, que é o contínuo funcionamento do PROCON Regional, porquanto já instalado no local desde abril de 2018 e o imóvel está adaptado à necessidades do mesmo"*, a Comissão ainda relata em seu Laudo de Avaliação que pesquisa e análise do mercado imobiliário e os valores vigentes, avaliam o aluguel mensal em R\$1.775,00 (mil setecentos e setenta e cinco reais).

Nota-se que a solicitação de dotações orçamentárias e de disponibilidade financeira foi solicitada pela Comissão Permanente.

Consta dos autos a indicação dos recursos necessários para fazer face às despesas da contratação, no valor de R\$21.300,00, por meio da Declaração Orçamentária, em obediência ao que preceitua o inciso III do § 2º do art. 7º e 14 caputs da Lei nº 8.666, de 1993 com a comprovação de disponibilidade financeira para cobertura de despesa mediante Declaração de Adequação Financeira, nos termos do art. 7º, §2º, III, da Lei 8.666/93.

O ordenador de despesa, certifica que a despesa a ser contraída está adequada à Lei Orçamentária Anual, estando compatível com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, em observância ao inciso II do art. 16 da Lei Complementar nº.101/00.

A autoridade competente para homologação do processo de dispensa autorizou a instauração do certame, atendendo o disposto no caput do art. 38 da Lei 8.666/93.

Consta anexada a cópia do ato de designação da Comissão Permanente de licitação, bem como da nomeação da Comissão de Avaliação de Preço Médio de Mercado e de Bens Móveis e Imóveis, em atenção ao disposto no art. 38, III, da Lei 8.666/93, ainda cópia do Termo de Ajustamento de Conduta e cópia da Lei 1.719/217.

Constam também os documentos que comprovam a habilitação da locadora e a prova de propriedade do imóvel e instrumentos contratuais para administração do imóvel dando poderes a empresa **Beg Imóveis Administração LTDA - ME**, sobre o proposto para locação.

Cumpre, igualmente, observar as exigências legais estatuídas pelo art. 26 da Lei 8.666/93 para a contratação por dispensa de licitação, *in verbis*:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA
ESTADO DE MINAS GERAIS
GABINETE DO PREFEITO E PROCURADORIA MUNICIPAL
ASSESSORIA JURÍDICA

Município de Pimenta/MG	
Folha	Visu
18	A

"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."

Não pode ser esquecido, ainda, que os casos de dispensa de licitação, a partir do inciso III do art. 24 da Lei no 8.666/93 ou propriamente a inexigibilidade de licitação devem ser necessariamente justificados, devendo ser comunicados dentro de três dias à autoridade superior do órgão ou entidade interessada responsável para decidir sobre a contratação, para ratificação e publicação no Imprensa Oficial, no prazo de cinco dias como condição para eficácia do ato, em observância do art. 26 da Lei nº 8.666/93, o que deve ser observado.

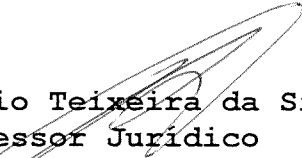
Com relação à minuta do Contrato trazida à análise, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie, razão pela qual anuímos a sua aprovação.

Face ao exposto, e por tudo que dos autos consta, restrito aos aspectos jurídico-formais, opina-se pela possibilidade da contratação direta, por dispensa de licitação, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93.

É o parecer.

A superior consideração

Pimenta/MG, 27 de abril de 2022.


Fábio Júnio Teixeira da Silva
Assessor Jurídico
OAB/MG 131.943



MUNICÍPIO DE PIMENTA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ N.º: 16.725.962/0001-48

Email: licitapta2@gmail.com

MUNICÍPIO DE PIMENTA	
Fecha	Visto
84	

ATA DE DECISÃO DA COMISSÃO DISPENSA DE LICITAÇÃO nº 005/2022

Aos vinte e oito dias do mês de abril do ano de 2022, às nove horas, na sala de licitações, reuniu-se a Comissão Permanente de Licitação do Município de Pimenta para deliberar sobre o Procedimento Licitatório nº 023/2022, Modalidade Dispensa nº 005/2022 cujo objeto é a **Locação de Imóvel Comercial Urbano situado na Rua Lassance Cunha, nº 82, Bairro Centro, Município de Formiga/MG, para o contínuo funcionamento do PROCON regional "Programa de Proteção e Defesa do Consumidor" do Município de Pimenta/MG, Córrego Fundo e Formiga de acordo com T.A.C. "Termo de Ajustamento de Conduta" firmado entre os municípios acima.** Iniciados os trabalhos e após análise da solicitação e justificativas feitas pela Secretária Municipal de Administração e Planejamento, bem como considerando o Parecer Jurídico exarado nos autos, em relação ao imóvel, os preços e as características além do Laudo de Avaliação, conclui-se que o objeto se enquadra nos termos do art. 24, inc. X da Lei nº 8666/93. **Considerando** que a documentação juntada aos autos está regular e que houve autorização do Chefe do Executivo para formalização do processo de dispensa; **Considerando** também que o preço a ser pago foi justificado; **Considerando** o conteúdo da proposta apresentada bem como o preço mensal de R\$1.775,00 (mil setecentos e setenta e cinco reais) está condizente com o praticado no mercado; **Considerando** por fim que há fundamentação legal para a pretendida contratação por meio de dispensa, a CPL remete os autos do processo ao Sr. Prefeito para conhecimento, avaliação e a devida adjudicação/homologação/ratificação e contratação, se julgar conveniente e oportuno. Nada mais havendo a tratar, encerra-se a presente reunião, lavrando-se a presente ata que, após lida e achada conforme vai assinada pelos membros da CPL.



TERMO DE RATIFICAÇÃO

Ratifico nos termos do Art. 26 da Lei 8.666/93, o ato de Declaração de "Dispensa de Licitação", exarado pela Comissão Permanente de Licitações em 27 de abril de 2022, caracterizada pelo Art. 24, inciso X da citada Lei.

Pimenta/MG, 28 de abril de 2022.


Geovânio Gualberto Macedo
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE PIMENTA

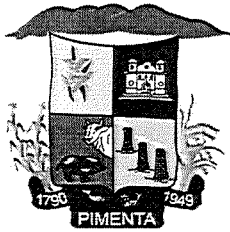
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ N.º: 16.725.962/0001-48
Email: gabinete@pimenta.mg.gov.br

MUNICÍPIO DE PIMENTA	
Folha	Voto
87	A

EXTRATO DE RATIFICAÇÃO

EXTRATO DO TERMO DE RATIFICAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO. Processo N° 023/2022. Dispensa de Licitação N° 005/2022. **Objeto:** Locação de Imóvel Comercial Urbano situado na Rua Lassance Cunha, nº 82, Bairro Centro, Município de Formiga/MG, para o contínuo funcionamento do PROCON regional "Programa de Proteção e Defesa do Consumidor" do Município de Pimenta/MG, Córrego Fundo e Formiga de acordo com T.A.C. "Termo de Ajustamento de Conduta" firmado entre os municípios acima descritos. **Contratada: BEG IMOVEIS ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS - LTDA. Valor Total: R\$21.300,00** (Vinte e um mil e trezentos reais). Fundamento: Artigo 24, X, da Lei 8.666/93. **RATIFICA** nos termos do artigo 26, da Lei nº 8.666/93 a Dispensa de Licitação nº 005/2022. Pimenta/MG, 28 de abril de 2022 – Geovanio Gualberto Macêdo – Prefeito Municipal.

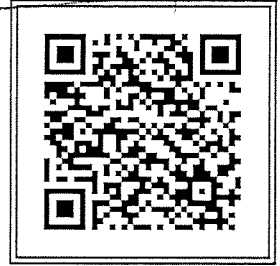

Geovanio Gualberto Macêdo
Prefeito Municipal



Diário Oficial

Pimenta/MG

Município de Pimenta/MG	
Folha	Visto
89	4



Diário Oficial - Prefeitura Municipal de Pimenta, 29/04/2022 - Edição: 71 - Ano: I - Lei Municipal Nº 2.004/2021

Departamento de Compras e Licitações

Aviso de Licitação

MUNICÍPIO DE PIMENTA/MG. Pregão Eletrônico nº 017/2022. Procedimento Licitatório nº 022/2022. Objeto: Registro de preços para futura e eventual Aquisição de combustíveis para a Frota Municipal de Pimenta/MG. Data para cadastramento das propostas: até 12/05/2022 às 08h59min. Abertura da Sessão: 12/05/2022 às 09h00min. O Edital poderá ser extraído do site www.licitanet.com.br, site oficial www.pimenta.mg.gov.br/portalprefeitura/ ou retirado na sede do Município de Pimenta/MG. Informações pelo telefone (37) 3324-1057. Pimenta/MG, 28 de abril de 2022. Irineu Silva Junior - Pregoeiro.

Redator: Alzimar Jose de Macedo - [Status da Publicação: PUBLICADA]

Extrato Ata de Registro de Preços

MUNICÍPIO DE PIMENTA/MG. Extrato Ata de Registro de Preços 057/2022. Objeto: Registro de preços para futura e eventual Aquisição de Câmeras de Segurança e Equipamentos para Monitoramento de Prédios e Vias Públicas do Município de Pimenta/MG. Detentora: Arenna Informática e Distribuição Eireli. Valor Total: R\$9.693,00(nove mil, seiscentos e noventa e três reais) Fundamentação Legal: Lei 8.666/93 e Lei 10.520/02. Pregão Eletrônico: 008/2022 - Processo Licitatório: 010/2022. Vigência: 27/04/2022 a 27/04/2023. Dotações Orçamentárias: Ficha: 067: 02.01.01.04.121.0017.1004.4.4.90.52.00 - Fonte de Recursos: 1.00.00. Ficha: 088: 02.02.01.04.122.0017.2015.3.3.90.30.00 - Fonte de Recursos: 1.00.00. Pimenta/MG, 28 de abril de 2022 - Irineu Silva Júnior - Pregoeiro.

Redator: Alzimar Jose de Macedo - [Status da Publicação: PUBLICADA]

Extrato de Ratificação

RATIFICAÇÃO: PROCESSO LICITATÓRIO Nº 026/2022. MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE Nº 002/2022. Ratifico nos termos do art. 26 da Lei 8.666/93, o ato de Declaração de "Inexigibilidade", exarado pela Comissão Permanente de Licitações, caracterizada pelo Art. 25, III da Lei 8.666/93, procedimento administrativo instaurado para contratação da empresa Marcelo Belo Rocha 04748279680 para Apresentação de Show Artístico para apresentação durante o 1º Festival Mineiridade "Nossa Cozinha 2022" no Município de Pimenta/MG, especificamente na data de 07 de maio de 2022, por enquadrar-se nos termos do art. 25, III da Lei Federal n.º 8.666/93. Valor total: R\$4.000,00. (quatro mil reais). Pimenta/MG, 28 de abril de 2022. Geovanio Gualberto Macedo - Prefeito.

Redator: Alzimar Jose de Macedo - [Status da Publicação: PUBLICADA]

Extrato de Ratificação

EXTRATO DO TERMO DE RATIFICAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO. Processo Nº 023/2022. Dispensa de Licitação Nº 005/2022. Objeto: Locação de Imóvel Comercial Urbano para o contínuo funcionamento do PROCON de acordo com T.A.C. "Termo de Ajustamento de Conduta". Contratada: BEG IMOVEIS ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS - LTDA. Valor Total Anual: R\$21.300,00. RATIFICA nos termos do artigo 26, da Lei nº 8.666/93 a Dispensa de Licitação nº 005/2022 com fundamento no Art. 24, X, da Lei 8.666/93. Pimenta/MG, 28 de abril de 2022 - Geovanio Gualberto Macêdo - Prefeito Municipal.

Redator: Alzimar Jose de Macedo - [Status da Publicação: PUBLICADA]

