

Governo Municipal de Brejão

Razão da Escolha do Fornecedor ou Executante

Processo Licitatório nº 028/2023.
Dispensa de Licitação nº 004/2023.



Quanto ao pressuposto referido no **art. 26, Parágrafo Único, inciso II**, da Lei Federal nº 8.666, de 1993, com relação à **razão de escolha** de determinado fornecedor ou prestador de serviços, há casos em que o interesse público se relaciona com o desempenho propriamente dito. Não se tratará de selecionar o melhor para atribuí-lhe um destaque, mas de obter os préstimos de uma empresa para atender certa necessidade pública tornando-se inviável a seleção, eis que haverá critério objetivo de julgamento, daí caracterizando a inviabilidade da competição.

Art. 26. [...].

Parágrafo único. [...]:

I - [...];

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

Neste diapasão, a administração pública, norteada pelos Princípios Constitucionais da Legalidade, Impessoalidade, Moralidade, Publicidade e Eficiência, tem a obrigação de fundamentar os motivos dessa escolha.

Saliente-se que a razão da escolha, assim como a justificativa do preço constante na justificativa e Laudo de Avaliação constante nos autos, encontra-se amparadas na dispensa do Art. 24, inciso X, bem como por satisfazerem o perfil desejado para funcionamento da Secretaria solicitante.

Assim, a contratação do respectivo particular resultou em uma avaliação da necessidade pública, da identidade e das condições propostas pelo particular, sendo realizado segundo os critérios da razoabilidade.

Adentrando ainda mais no mérito da seleção, atesta o laudo de avaliação que, diante das características estruturais do imóvel e peculiaridades quanto à região (acesso, segurança, proximidade às demais setores etc.), o imóvel almejado é o único imóvel na área que atende as necessidades da Unidade Administrativa requerente.

Entendemos que tal justificativa se faz imperativa com o intuito de satisfazer futuros questionamentos exarada pelos Órgãos de Controle Externo, conforme preconiza a doutrina pertinente, senão vejamos:

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 é 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



Governo Municipal de Brejão

administrativos. Assim, esse deve ser o imóvel adquirido ou alugado. Por outro lado, deve a Administração providenciar a avaliação prévia do imóvel, pois que 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. (Manual de direito administrativo, 21ª edição, de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 249).

Verificou-se esta Municipalidade que a referida contratação é relevante para atender de forma indispensável o aspecto da prestação dos serviços referente à demanda de serviços e atividades da Secretaria Municipal de Educação - FME, sendo necessário para a realização de suas tarefas precípuas nos atendimentos dos profissionais da área da Educação e municipais, no intuito de realizar trabalhos preventivos e de orientação.

Conforme andamento das vias legais, no presente caso, resolvemos informar ao Sr. Secretário de Educação-FME, e a quem possa de direito, no que diz respeito a melhor satisfação do objetivo da solicitação constado nos autos, resolvemos o seguinte:

1. Saliente-se que o mesmo apresentou habilitação, documentação relativa à regularidade fiscal e trabalhista ou, ainda, o cumprimento de um ou mais requisitos de habilitação, ressalvados a exigência de apresentação de prova de regularidade relativa à Seguridade Social, atendimento desta forma, a Lei Federal nº 8.666/93.

2. A demonstração da escolha pelo preço conforme Laudo de Avaliação com pesquisa de mercado, em anexo;

3. Ao que consta, foram definidas pela Secretaria Municipal de Educação, a locação do imóvel que serão realizados pela municipalidade, entre outros que se fizerem necessários, cujo pagamento será feito após a regular utilização efetiva do imóvel.

Tais fatos é que levou à escolha para contratação de Locação de 01 (um) Imóvel com 02 (dois) Vãos Livres e 01 (um) Primeiro Andar, localizado na Praça Vereador José Augusto Pinto, nº 199, Bairro: Centro – Brejão – PE, CEP: 55.325-000, inscrição: 1.01.001.01.0029.003.000053, representado pelo Sr. Antônio Carlos Souto Alves, brasileiro, casado, inscrito no CPF/MF sob nº 009.501.374-13 e portadora da CI/RG sob o nº 5.560.299 - SDS/PE, residente e domiciliado na Rua Aristarco de Araújo Silva, nº 03, CEP: 55.315-000, Centro, Correntes-PE, para atender as demandas operacionais da Secretaria Municipal de Educação-FME, pelo período compreendido de 12 (doze) meses.

Razão da Escolha: O Locador acima foi escolhido porque atende ao objeto demandado, apresentou toda a documentação referente à habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista; preço compatível com o de mercado, o que caracteriza a proposta mais vantajosa à Administração Pública local.

Justificativa do Preço

No processo em epígrafe, verificou-se a necessidade de um laudo de avaliação, o critério do menor preço deve presidir a escolha do adjudicatário direto como regra geral, e o meio



Governo Municipal de Brejão

de aferi-lo está em juntar aos autos do respectivo processo.

A despeito desta assertiva, o TCU já se manifestou:

"adotar como regra a realização de coleta de preços nas contratações de serviços e compras dispensadas de licitação com fundamento no art. 24, inciso II, da lei n. 8.666/93" (Decisão n.º 678/95-TCU-Plenário, Rel. Min. Lincoln Magalhães da Rocha. DOU de 28. 12.95, pág. 22.603).

"Proceda, quando da realização de licitação, dispensa ou inexigibilidade, à consulta de preços correntes no mercado, ou fixados por órgão oficial competente ou, ainda, constantes do sistema de registro de preços, em cumprimento ao disposto no art. 26, parágrafo único, inciso III, e art. 43, inciso IV, da Lei 8.666/1993, os quais devem ser anexados ao procedimento licitatório (...)." Acórdão 1705/2003 Plenário.

De acordo com as diretrizes do Tribunal de Contas da União, como pode ser visto acima, a orientação é que no caso de dispensa e inexigibilidade seja obedecida à coleta de preços, que por analogia deve obedecer ao procedimento da modalidade convite.

Assim, diante do exposto nos documentos constante nos autos, restou comprovado ser o valor de mercado praticado conforme laudo de avaliação apresentado, e os valores praticados com a Administração Pública, na forma do art. 15, inciso V da Lei Federal n.º 8.666/93, a comissão de avaliação realizou laudo técnico de avaliação, para verificar se o preço praticado em outro imóvel está no limite de preço praticado no mercado, bem como, o laudo demonstra que corrobora o valor praticado no mercado.

Ressalta-se, que a contratação da locação do imóvel e seus anexos não será apenas meramente útil atrativo ou interessante, mas a realização dos valores praticado no mercado visa o estabelecimento do menor valor que melhor atenda ao princípio da economicidade.

O critério do menor preço mensal deve presidir a escolha do adjudicatário direto como regra geral, e o meio de aferi-lo está em juntar aos autos do respectivo processo planilha constando valores.

No caso em questão verificamos, como já foi dito, trata-se de situação pertinente a contratação direta, via dispensa de licitação. O valor estabelecido, na avaliação da comissão de avaliação do bem imóvel pela locação, conforme planilha constante nos autos.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade estabelecida pelo mercado, bem como, com o registrado no laudo de avaliação.

Portanto, é possível concluir que dentro das características desejadas, sem qualquer escolha arbitrária, a dispensa de licitação é o meio para a contratação ora citado, dentro de critérios objetivos, e ainda assim obtendo um preço de razoável a ser desembolsado pela Administração.

Desta forma, a escolha neste processo para sacramentar a contratação do imóvel e seus anexos pretendidos, registra-se os valores apresentados nos laudos para pretendidas locações dos imóveis.

Os valores mensais apresentados para imóveis ficaram assim apresentados: Constitui a Locação de 01 (um) Imóvel com 02 (dois) Vãos Livres e 01 (um) Primeiro Andar na Zona Urbana para sediar as instalações da Secretaria Municipal de Educação-FME e demais



Município de Brejão - PE
Comissão de Licitação



Governo Municipal de Brejão

Departamentos, destinados atender as demandas da Unidade Administrativa no Município de Brejão/PE, localizado na Praça Vereador José Augusto Pinto, nº 199, Bairro: Centro – Brejão – PE, CEP: 55.325-000, para atender as demandas operacionais no período de 18 (dezoito) meses, total geral é de **R\$ 43.200,00** (quarenta e três mil e duzentos reais). Sendo o valor mensal é de **R\$ 2.400,00** (dois mil e quatrocentos reais) para os 12 (doze) meses é de **R\$ 28.800,00** (vinte e oito mil e oitocentos reais).

Justificado os preços praticados de mercado, que demonstram sem maiores aprofundamentos, que o valor está adequado ao praticado no mercado, notadamente considerando-se a pesquisa de preços nos autos, uma vez que o valor para contratação está na média praticada no mercado, conforme se verifica no laudo de avaliação, apenso aos autos.

Considerando a vantagem das locações em detrimento à aquisição, já que, na primeira, os cuidados com os imóveis, como manutenção ou reparos, desonerando a estrutura governamental e possibilitando que o Órgão do municipal não tenha que se submeter a constante reparação.

Depois de analisados estes requisitos básicos, do proprietário acima para a contratação pretendida, submetemos esses esclarecimentos à ciência e manifestação da Procuradoria Jurídica do Município, bem como, da Controladoria Geral do Município, que pôsteros encaminhem-se os autos ao Gabinete do Exmo. Sr. Secretário de Educação do Município de Brejão/PE para uma análise criteriosa e deliberação.

Brejão – PE, 29 de junho de 2023.



Cleyson Roberto Alves Pascoal
Membro da CPL
Port. GAB nº 001/2023.



Adriana Araújo Vanderlei
Membro da CPL
Port. GAB nº 001/2023.



Edinaldo Almeida de Barros
Membro da CPL
Port. GAB nº 001/2023.

RATIFICAÇÃO:

Tendo em vista o que consta do presente processo e considerando, ainda, o orçamento do Laudo de Avaliação juntado ao processo. Face aos elementos contidos, reconheço ser dispensável, a presente tem por objetivo a contratação direta, via Dispensa de Licitação **Constitui a Locação de 01 (um) Imóvel com 02 (dois) Vãos Livres e 01 (um) Primeiro Andar na Zona Urbana para sediar as instalações da Secretaria Municipal de Educação-FME e demais Departamentos, destinados atender as demandas da Unidade Administrativa no Município de Brejão/PE, de acordo com as condições e especificações constantes neste Termo de Referência**, com fundamento no Art. 24, inciso X, c/c Art. 54, § 2º e Art. 62, § 3º,



Governo Municipal de Brejão

inciso I, da Lei Federal nº 8.666, de 1993, e alterações posteriores, subsidiária a Lei do Inquilinato nº 8.245, de 18/10/1991, para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Autorizo a contratação, observadas as demais cautelas legais.

Publique-se súmula deste despacho.



Erivan Lopes Peixoto

Secretário Municipal de Educação-FME.

