

PROCESSO LICITATÓRIO nº 024/2024 DISPENSA DE LICITAÇÃO nº 07/2024

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DO IPA

OBJETO: **Locação de imóvel** do tipo casa, situada à Rua Malaquias Guerra, nº 138, Bairro Cabaceira, Surubim - PE – CEP: 55759-000; com valor mensal de **R\$ 2.300,00** (dois mil e trezentos reais) e pelo período de doze (12) meses, iniciando-se em 1º/10/2024 a 30 de setembro de 2025.

DOS FATOS

Chega a esta Comissão Permanente de Licitação - CPL, solicitação da Gerência Regional de Surubim – GESU do IPA, através da CI nº 104 de 30/07/2024 (doc.01), do Despacho nº 2 de 16/08/2024 e da CI nº 82/2024 de 29/08/2024, todos enviados para a Diretoria de Extensão Rural – DER, remetendo documentos destinados à locação de imóvel, objetivando o funcionamento da Gerência Regional de Surubim - GESU e do Escritório Local de Surubim – PE, no mesmo imóvel, a fim de possibilitar a continuidade às atividades de Assistência Técnica e Extensão Rural aos agricultores familiares inseridos nos programas governamentais desenvolvidos nesta região.

Vale destacar que a Gerência Regional de Surubim, através da PARECER DA GERÊNCIA REGIONAL (doc.05.2) e da JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL (doc.02.1) informa que **o valor do aluguel do imóvel está compatível com o mercado da região**, e o imóvel supre as necessidades do Escritório do IPA no referido município.

Através do LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (doc.05.1), a Gerência Regional também informou que foram encontrados os seguintes valores como parâmetros para locação: **Mínimo**, avaliado em R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais); **Máximo** R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) e valor **Médio** R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais). O valor acordado com a proprietária do imóvel foi o mínimo avaliado em R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais). Por fim, ainda foi informado que o imóvel atende a todas as condições necessárias para ser locado para o funcionamento da Gerência Regional e do Escritório Local de Surubim – PE, os quais funcionarão no mesmo imóvel.

JUSTIFICATIVA

O Instituto Agronômico de Pernambuco - IPA é uma empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado e tem por finalidade desenvolver pesquisas e experimentações relacionadas diretamente e indiretamente com a agropecuária, consoante dispõe os artigos 1.º e 2.º da Lei 6.956, de 24 de outubro de 1975, que autorizou a criação desta empresa e definiu sua finalidade entre outros, bem como as disposições do Decreto Governamental n.º 35.789, de 28 de outubro de 2010 e suas alterações, que aprovou o Estatuto do IPA, e dá outras providências.

O IPA é a única instituição estatal que presta serviços de Assistência Técnica e Extensão Rural no Estado de Pernambuco de forma gratuita e contínua aos agricultores familiares incluídos nas políticas públicas. Está inserido na qualidade de serviços essenciais e relacionado ao objetivo da Segurança Alimentar e Nutricional; na execução do Programa de Aquisição de Alimentos – PAA, com doação simultânea e acompanhamento da produção agrícola e que atende prioritariamente a base familiar e grupos prioritários, como quilombolas, indígenas e outros.

Considerando a necessidade urgente de viabilizar o atendimento e assistência técnica aos agricultores familiares no referido município, torna-se imprescindível a locação de um imóvel nesta localidade.

Segundo informações apresentadas na NOTA TÉCNICA (doc.06) emitida pela Gerência Regional de Surubim, datada de 01 de agosto de 2024, anexa ao processo e fundamentada em dados do IBGE, o município de Surubim - PE abriga 2.442 estabelecimentos agropecuários. Os agricultores assistidos acessam diversos serviços e programas oferecidos pela instituição, tais como: emissão do Cadastro da Agricultura Familiar – CAF, acesso ao Crédito Rural, Programa de Distribuição de Sementes, orientações técnicas na área agropecuária e não agrícola, dentre outras. Sendo assim, a ausência de profissionais no município dificulta o acesso das famílias aos serviços de Assistência Técnica e Extensão Rural - ATER, portanto, imprescindível a locação de imóvel naquele município.

Como explanado, através da Nota Técnica emitida pela Gerência Regional de Surubim, a ausência de profissionais de extensão rural no município traz dificuldades para acesso aos serviços atinentes ao objeto, os quais estão previstos na Lei nº 12.188 de 11/01/2010, que instituiu a Política Nacional de Assistência Técnica e Extensão Rural para a Agricultura Familiar e Reforma Agrária - PNATER; na Lei Estadual nº 15.223 de 24/12/2023 com igual objeto e a Lei Federal nº 11.326/2006 de 24/07/2006, que estabeleceu diretrizes para a formulação da política nacional de Agricultura Familiar e Empreendimentos Familiares Rurais. Esta, pois, é a justificativa.

DA INSTRUÇÃO DOCUMENTAL

Traz anexa a referida solicitação, a necessária instrução documental nos termos das normas e legislação pertinentes - quais sejam:

- doc.01 - Solicitação de aluguel de imóvel da Gerência Regional de Surubim;
- doc.02.1 – Justificativa para Locação do Imóvel;
- doc.02.2 – Estudo Técnico Preliminar;
- doc.03 - Proposta para locação do imóvel apresentada pelo titular do imóvel;
- doc.05.1 – Laudo de Avaliação do Imóvel;
- doc.05.2 – Parecer da Gerência Regional;
- doc.06 - Nota Técnica da Gerência Regional de Surubim;
- doc.07 - Termo de Vistoria do imóvel, com registro fotográfico;
- doc.08 - Esboço (croqui) que demonstra a distribuição dos ambientes do imóvel;
- doc.09 - Cópia da Carteira de identidade e CPF do proponente;
- doc.10 - Comprovante de Situação Cadastral no CPF do proponente;

- doc.11 – dados Bancários do proponente;
- doc.13.1 - Comprovante de residência do proponente;
- doc.13.2 - Certidão de Casamento do proponente;
- doc.14 - Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel;
- doc.15 - Certidão Negativa Imobiliária;
- doc.16 - Declaração de Inexistência de Cobrança de taxa de bombeiros;
- doc.17 - Declaração Quitação Anual Débitos - NEOENERGIA;
- doc.18 - Certidão Negativa de Débito COMPESA.

Também constam nos autos:

1. Declaração de Disponibilidade Orçamentária (SEI id. 56557410) emitida pelo Núcleo de Planejamento e Orçamento do IPA nos seguintes termos:

Fonte de Recurso: 0500 - Recursos não vinculados de impostos
Natureza da Despesa: 3.3.90
Ação: 4407 - Gestão das Atividades do IPA
Subação: 1579 - Despesas com locação de imóveis do IPA

2. Autorização para abertura e seguimento deste procedimento de Dispensa de Licitação, assentada nos seguintes documentos:

Documento	Emitente	Data
Despacho nº 1094 (SEI id. 54662231)	Diretoria de Extensão Rural – DER	16/08/2024
Despacho nº 599 (SEI id. 56462870)	Presidência	25/09/2024
Despacho nº 3477 (SEI id. 56568266)	Diretoria de Administração e Finanças – DAF	26/09/2024

DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA E RAZÕES NOS TERMOS DO ART. 30, § 3º DA LEI FEDERAL 13.303/2016

Importante ressaltar que a característica do imóvel é de suma importância, de modo que a administração não tenha outra escolha, embora possam existir outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado para atender as necessidades da Assistência Técnica e Extensão Rural do IPA, segundo informações trazidas pela Gerência Regional de Surubim, onde está também localizado o Escritório Local de Surubim – PE.

Diante dos fatos, justificativas e instrução documental, faz-se oportuno destacar que a legislação que atende os entes estatais públicos diante desta necessidade de locações de imóveis para atendimento às suas finalidades precípuas; está respaldada no artigo 29, inciso V da Lei Federal 13.303/2016 - que *in verbis* determina:

"(...)Art. 29. É dispensável a realização de licitação por empresas públicas e sociedades de economia mista:

V – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia(...);

Diante desta condição, já devidamente justificada pela Área Técnica demandante do IPA através da Gerência Regional de Surubim, deve-se observar os ditames contidos no art. 30, §3º, incisos II e III da mesma normativa legal - qual seja- *in verbis*:

“Art. 30. A contratação direta será feita quando houver inviabilidade de competição, em especial na hipótese de:

§ 3º. O processo de contratação direta será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

(...)

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III – Justificativa do Preço”

Esta condição, encontra-se devidamente preenchida também pela área demandante – Gerência Regional de Surubim, através do ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (doc.02.2), de 01/08/2024, que instrui esta solicitação.

Importante destacar que tais normativas e possibilidades foram exaradas de maneira a assegurar o correto e eficaz desenvolvimento dos trabalhos das empresas públicas e sociedades de economia mista, não se fazendo necessário maiores comentários ou argumentos jurídicos que justifiquem tal locação.

Assim, embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa, doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):

“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.

Portanto, o caso em tela enquadra-se no permissivo legal contido nos dispositivos supramencionados, uma vez que a locação do referido imóvel tem por finalidade o funcionamento da Gerência Regional e do Escritório Municipal de Surubim - PE, no mesmo imóvel, possibilitando assim que o IPA possa cumprir com uma de suas missões estatutárias, qual seja: prestar assistência técnica e extensão rural aos agricultores em todo o Estado de Pernambuco, prioritariamente aos agricultores de base familiar, estando, assim, conforme o estabelecido pela lei.

Desta feita, considerando o que fora dito e demonstrado acima, resta perfeitamente amparada na legislação pertinente o presente processo de contratação direta, para atendimento do interesse da administração pública, mediante dispensa de licitação.

Posteriormente este Parecer deverá ser submetido à apreciação da Autoridade Administrativa Superior, para, caso seja assim entendido, ratifique os termos nele dispostos e se proceda a devida publicação no Diário Oficial do Estado de Pernambuco, no prazo de até 5 (cinco) dias, para dar eficácia aos atos desta Comissão, em observância ao disposto no art. 144 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios do IPA.

DA CONCLUSÃO E PARECER FINAL

Diante de toda documentação ora acostada e diante das possibilidades legais de formalização contratual para locação do imóvel discriminado abaixo, opinamos pela RATIFICAÇÃO do presente processo de DISPENSA DE LICITAÇÃO.

Tipo:	Casa
Endereço:	Rua José Malaquias Guerra, nº 138, Cabaceira, Surubim-PE, CEP 55.750-000
Área total construída:	270 m ²
Proprietário/Possuidor:	Maria Aparecida Campos Barbosa, brasileira, casada, agricultora, RG nº 1.885.285 – SSP/PE e CPF nº 026.878.744-18, residente e domiciliada à Rua Manoel Aureliano Mateus, nº 03, São Sebastião, Surubim–PE, CEP 55.750-000
Valor mensal:	R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)
Prazo de vigência:	12 (doze) meses
Valor global anual:	R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais)
Data de início de vigência:	1º/10/2024

Sendo este o nosso Parecer.

Salvo melhor juízo.

Datado e Assinado eletronicamente.

Presidente e Pregoeiro
Comissão Permanente de Licitação