



TERMO DE JUSTIFICATIVA 016/2022- CLC DPE-PI

Processo SEI nº: 00303.000971/2023-40

Objeto: Locação de um imóvel não residencial de propriedade do locador para funcionamento da Defensoria Pública do Estado do Piauí situada na cidade de José de Freitas/PI.

Possibilidade Legal: Dispensa de Licitação nº 012/2023, Art. 24, X, Lei 8.666/93.

I – Do Fato:

Trata-se o presente processo da contratação de locação do imóvel não residencial para funcionamento da Defensoria Pública de José de Freitas – PI. Conforme memorando n.º 134/2023, expedido em 06 de março de 2023 (doc 6808974), a Diretoria das Defensorias Públicas Regionais solicitou locação de um novo imóvel para abrigar a Instituição nesta cidade, visto que o atual imóvel não possui a infraestrutura adequada para que a instituição possa realizar suas atribuições.

A Diretoria Administrativa em Justificativa (doc 8503815) afirma que se trata de imóvel localizado na Rua Edgar Gaioso, 268, Centro, medindo 8,70m X 15,20m, possuindo: Instalação de drenos para splits, instalação elétrica e hidrossanitária; 03 banheiros completos, incluindo um adaptado para deficiente físico; copa; piso em porcelanato acetinado; forro, porta de vidro com duas folhas de 90cm na entrada e 2 vagas de garagem.

Tendo em vista a Defensoria Pública do Estado do Piauí, não dispõe de imóvel de sua propriedade para que possa abrigar os serviços e atividades realizados pela defensoria regional de José de Freitas, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é o único capaz de atender as necessidades da presente regional, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado, conforme laudo de avaliação.

Ainda na Justificativa da Diretoria Administrativa, adentrando ainda mais no mérito da seleção, atestamos que, diante das características estruturais do imóvel e peculiaridades quanto à região (acesso, segurança, proximidade aos demais órgãos públicos etc), o imóvel ambicionado é o único imóvel na área que atende as necessidades da Unidade Administrativa.

Ademais o imóvel que sedia a defensoria de José de Freitas encontra-se com estrutura precária (fotos em anexo 8509763), não sendo capaz de atender a nova demanda desta DPEPI.



Pelo exposto, foi juntada proposta atualizada (Doc8910873) no valor mensal do aluguel de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) para locação do imóvel para instalação e funcionamento da Defensoria Pública na cidade de José de Freitas/PI, imóvel este que tem a proposta mais vantajosa para a administração, segundo laudo de avaliação locatícia (Doc 8728712).

É o Relatório.

II – Justificativa

Diante da necessidade de mudança de prédio para funcionamento da Defensoria Pública de José de Freitas- PI, é que a CLC (Coordenação de Licitação e Contratos), munida das faculdades postas à disposição do gestor público pela Lei nº 8.666/93, art.24, inciso X, vem instruir esta peça justificativa.

Diante da crescente busca da população pela tutela jurisdicional desta Defensoria, verifica-se a clara necessidade de infraestrutura adequada para que a instituição possa realizar suas atribuições, o que abrange, além do espaço físico, a parte de mobiliário, equipamentos de informática, material de expediente etc.

Acerca da locação do imóvel, importante destacar que a Defensoria Pública na sua atual estrutura física, através dos imóveis próprios, cedidos e alugados, encontra-se superlotada, com pouco espaço para atender a demanda existente.

Considerando esse déficit em espaço físico para estruturar a DPE-PI, tornou-se necessário a locação de imóveis maiores tornando-se a única forma dos Defensores Públicos e seus colaboradores continuarem desenvolvendo suas atividades funcionais nesta cidade.

O imóvel que atualmente sedia a Defensoria Regional em José de Freitas encontra-se com estrutura precária (fotos em anexo no processo SEI), não sendo capaz de atender a nova demanda da DPEPI nesta cidade.

Em relação ao imóvel apresentado para sediar a Regional de José de Freitas, insta salientar que, além da adequação às necessidades desta Instituição, bem como a vantajosidade, constantes no laudo de avaliação anexo (documento 8728712), atende todos os requisitos necessários: localização privilegiada - facilitando o acesso dos que ali laboram e também dos assistidos, estrutura interna adequada e satisfatória – espaços bem divididos e valor do aluguel compatível ao valor de mercado.

Adentrando ainda mais no mérito da seleção, atestamos que, diante das características estruturais do imóvel e peculiaridades quanto à região (acesso, segurança, proximidade aos demais órgãos



públicos etc), o imóvel ambicionado é o único imóvel na área que atende as necessidades da Unidade Administrativa.

Destaca-se que o imóvel que se pretende locar possui estrutura nova, com amplo espaço o que proporcionará um ambiente de trabalho digno e capaz de melhor atender aqueles que procuram a instituição - nos termos da Justificativa apresentada pela Diretoria Regional 8394374.

Ademais, como princípio baluarte da Administração Pública, a Defensoria Pública do Estado do Piauí está constantemente engajada no intuito de atingir o **interesse público**, o qual engloba todas as vantagens já supracitadas no parágrafo anterior.

Assim, a gestora deste Órgão, fazendo uso da faculdade posta na lei de licitações públicas, (Lei nº 8.666/93), dispensa art.24, inciso X, localará prédio do proprietário retro mencionado, firmando contrato com o mesmo, totalmente embasado e munido da proteção legal, conforme princípio da legalidade do Direito Administrativo.

Analisando-se ao que já foi explanado, observa-se que estão presentes requisitos de dispensa de licitação, na forma do inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93, verbis:

"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."
(grifo nosso)

Nota-se a prevalência do interesse público em torno da locação pretendida, tendo em vista a especial conveniência e necessidade para a Administração de locação do imóvel não residencial para instalação do núcleo da Defensoria Pública do Estado do Piauí na cidade de José de Freitas-PI, permitindo à Defensoria Pública do Estado do Piauí desempenhar suas funções e deveres assegurados constitucionalmente aos assistidos.

Por essa razão, a autoridade competente faz opção expressa pela lei 8.666/93 como lei que regerá o procedimento e contrato tendo em vista determinação da nova lei nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021 de que seja expressa a opção em relação a lei antiga ou nova para reger as relações de licitação e contratuais:

Art. 191. Até o decurso do prazo de que trata o inciso II do caput do art. 193, a Administração poderá optar por licitar ou contratar diretamente de acordo com esta Lei ou de acordo com as leis citadas



*no referido inciso, **e a opção escolhida deverá ser indicada expressamente no edital ou no aviso ou instrumento de contratação direta, vedada a aplicação combinada desta Lei com as citadas no referido inciso.***

*Parágrafo único. Na hipótese do **caput** deste artigo, se a Administração optar por licitar de acordo com as leis citadas no [inciso II do caput do art. 193 desta Lei](#), o contrato respectivo será regido pelas regras nelas previstas durante toda a sua vigência.*

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

“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. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinado Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprida a exigência de três requisitos, a saber: a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Assim, está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verifica no Projeto Básico apresentado, que os imóveis apresentam certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento. Ademais, o preço do aluguel verificado, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pelo Laudo de Avaliação de Imóvel realizado pela Defensoria Pública do Estado.

Pelo exposto, o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço a ser desempenhado no local.



III – Conclusão

Entende, pois, a Comissão de Licitação e Contratos, que fundamentados nos princípios da proporcionalidade, razoabilidade, eficiência, economicidade, finalidade, e, demonstrada a necessidade e adequação do imóvel para os fins da Administração, bem como a relação custo/benefício a justificar a razoabilidade do preço praticado, que não se vislumbra violação legal a locação contratual pretendida, seguindo-se junto Minuta do Contrato de Locação para análise da Assessoria Jurídica deste Órgão.

Diante do exposto, após apreciação do Exma. Defensora Pública-Geral, se deste modo entender, sejam os autos devolvidos a esta Comissão, para a adoção das providências cabíveis.

Encaminhem-se os presentes autos ao Exma. Defensora Pública-Geral, para superior apreciação.

Teresina (PI), 31 de Agosto de 2023.

Assinado digitalmente por BIANCA PEREIRA DE SOUZA:04592893301
ND: C=BR, O=CP-Brasil, OU=presencial, OU=08839195000157, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=ARATIPI, OU=RFB e-CF E3, CN=BIANCA PEREIRA DE SOUZA:04592893301
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2023.08.31 08:23:41-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.1

BIANCA
PEREIRA DE
SOUZA:0459289
3301

Bianca Pereira Souza
Coordenadora da CPL/CLC DPE-PI

Aprovado por:

Carla Yáscar Bento Feitosa Belchior
Defensora Pública Geral