



Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG



JUSTIFICATIVA DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

I - DA NECESSIDADE DO OBJETO

O Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni (SISPREV- TO) constituído em 04 de outubro de 2001 encontra-se localizado desde o ano de 2012 à Rua Epaminondas Otoni, nº665, 7º andar, Ed. Satélite, Centro de Teófilo Otoni/MG, ocupando um conjunto de quatro salas (701 a 704) que juntas perfazem uma área privativa total de 273,75 m² e área comum de 114,80 m².

Atualmente o SISPREV-TO realiza a gestão dos benefícios e contribuições de 817 aposentados e 112 pensionistas do fundo previdenciário, 84 aposentados e 79 pensionistas do tesouro municipal, totalizando 1.092 benefícios e 1.781 segurados ativos e todo esse público diariamente necessita de atendimento remoto ou presencial na sede do SISPREV-TO. Ocorre que a atual estrutura não atende de forma adequada ao seu público alvo, tendo em vista que são pessoas com idades avançadas e mobilidade reduzida, e muitos desses necessitam ser submetidos a perícias médicas periódicas, devido a deficiências ortopédicas ou psicológicas, dificultando assim o atendimento adequado.

A atual estrutura funcional do SISPREV-TO passará por mudanças relevantes com a iminência da realização do concurso público para provimento de cargos efetivos vinculados ao SISPREV-TO, em conformidade com a Lei Complementar nº140 de 26 de maio de 2021, necessitando assim de uma estrutura física compatível para o pleno desenvolvimento das atividades dos servidores.

Com o passar dos anos, diversas alterações legislativas ocorreram no âmbito da gestão dos Regimes Próprios de Previdência (RPPS), que passaram a exigir um nível mais elevado e complexo da estruturação e desenvolvimento das atividades do SISPREV-TO. O marco desse processo foi cristalizado no programa Pró-gestão RPPS instituído pela Portaria MPS 185/2015, ao qual o SISPREV- TO aderiu no ano de 2019 e obteve a certificação no Nível II em 22 de março de 2021.

Nesse cenário a atual estrutura do SISPREV-TO encontra-se em desalinhamento com o planejamento estratégico em que já foi identificada a necessidade de um espaço adequado para o pleno desenvolvimento e evolução das atividades. Nesse mesmo sentido o programa Pró-gestão RPPS direciona a gestão



Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG

dos RPPS para adequações na estrutura física e funcional, capacitação dos servidores com foco em um melhor atendimento aos segurados do RPPS e toda sociedade.

Nesse sentido foi constituída uma comissão mista formada por membros da Diretoria Executiva, Controle Interno, Assessoria Jurídica, Conselho de Administração e Conselho Fiscal com o intuito de buscar uma nova sede para o SISPREV-TO. O desejo da nova sede foi amplamente debatido com maior ênfase desde a posse dos Conelhos para o mandato 2021/2023, constando registro nas atas da 2ª, 3ª, 5ª, 6ª, 7ª, 9ª, 10ª reuniões ordinárias do Conselho de Administração do ano de 2021, 4ª e 5ª reuniões ordinárias e 2ª reunião extraordinária do Conselho de Administração do ano de 2022. A comissão concluiu pela indicação da compra do imóvel situado à Rua Engenheiro Carvalho Borges, nº297, Centro de Teófilo Otoni, Minas Gerais, com registro no 1º Ofício de Registro Imóveis da Comarca de Teófilo Otoni/MG, sob as matrículas 16.882 e 16.883, conforme certidões anexas emitidas em 31 de maio de 2022. No dia 03 de junho de 2022 o Conselho de Administração durante a realização da 3ª reunião extraordinária do ano de 2022, decidiu por unanimidade pela indicação do imóvel citado, conforme registro na Ata nº 003/2022.

A partir da definição do imóvel, no dia 24 de junho de 2022 foi encaminhada ao SISPREV-TO a Proposta de Venda de Imóvel pelos proprietários com o valor de R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil reais).

A partir de tais considerações, trata os presentes autos de procedimento que tem por objeto a aquisição de uma nova sede para o SISPREV-TO.

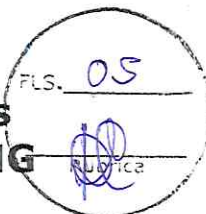
II – DA FUNDAMENTAÇÃO PARA A DISPENSA DE LICITAÇÃO

Iniciamos registrando que a Constituição Federal de 1988 instituiu a obrigatoriedade de realização de prévio procedimento licitatório para as contratações da Administração Pública, de modo a assegurar condições de igualdade a todos os concorrentes. É o que consta em seu art. 37, XXI:

Art. 37, XXI, CF/88. Ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que



Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG



assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações

Entretanto, como a própria Carta Magna explicita, a regra do procedimento licitatório comporta exceções, elencadas na legislação, que permitem que a Administração Pública realize contratações diretas. Dentre essas exceções encontram-se as listadas no art. 24 da Lei 8666 que estabelece as hipóteses de dispensa de licitação.

Ocorre a dispensa quando, embora haja condição de competitividade a lei faculta a sua não realização por conveniência administrativa e satisfação do interesse público. Todos os casos de Dispensa estão taxativamente listados no art. 24 e seus incisos da Lei 8666/93, não admitindo situações não elencadas no referido diploma legal.

Analisando o processo, constato que os documentos adunados demonstram que a localização, dimensão e condições do imóvel representam particularidades próprias que o tornam adequado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, *in casu*, o SISPREV-TO. O caso em análise, portanto, se enquadra perfeitamente na hipótese de dispensa de licitação prevista no art. 24, X, da Lei 8.666/93:

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.***



Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG

Com efeito, para viabilizar o processo de contratação, com base no quanto disposto no art. 24, X, da Lei 8666/93, deve ficar comprovado também que as características do imóvel (localização, destinação dimensão e edificação), são causas determinantes para a contratação, de forma a condicionar a sua escolha.

Além de estarem presentes todos esses requisitos, deve-se ainda verificar se o preço do imóvel é compatível com os valores praticados no mercado local. A legislação impõe, portanto, a realização de uma pesquisa de mercado nos imóveis (terrenos) que apresentem as mesmas característica para comprovar que o preço da compra está compatível com os parâmetros de mercado.

No caso concreto, será constatado que todos os os requisitos exigidos pela legislação, em especial pela demonstração, através de laudo de vistoria técnica, de que o imóvel detém plenas condições para a futura instalação da sede do SISPREV-TO.

III - DA RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO DE PREÇO DA COMPRA

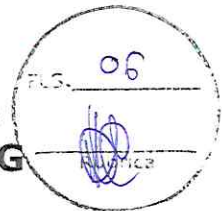
Constitui o objeto do presente a compra do imóvel situado à Rua Engenheiro Carvalho Borges, nº297, Centro de Teófilo Otoni, Minas Gerais, com registro no 1º Ofício de Registro Imóveis da Comarca de Teófilo Otoni/MG, sob as matrículas 16.882 e 16.883, conforme certidões anexas emitidas em 31 de maio de 2022.

A compra do imóvel, faz-se necessária em razão das necessidades já explicitadas no preâmbulo da presente justificativa tendo em vista a ausência de imóvel de propriedade da autarquia que seja compatível e apto para tal finalidade, reunindo todas as características necessárias para o desempenho das atividades pertinentes à demanda pretendida com espaço físico imprescindível para que os usuários sejam atendidos da melhor forma e com um nível de conforto estrutural satisfatório às ações desenvolvidas no SISPREV-TO.

Nesta trilha, asseveramos que o imóvel ambicionado, efetivamente figurou como único adequado, dentre os analisados pela comissão mista formada por membros da Diretoria Executiva, Controle Interno, Assessoria Jurídica, Conselho de Administração e Conselho Fiscal do SISPREV-TO, às necessidades da autarquia, sendo possível consignar os fatores preponderantes para sua escolha: I) espaço físico satisfatório; II) Localização estratégica; III) condições estruturais mínimas.



Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG



Em relação ao item I, esclarecemos que o espaço físico mencionado, considerado satisfatório, compreende as dimensões necessárias para a instalação de todas as divisões administrativas integrantes da autarquia, comportando todos os seus equipamentos e servidores.

Quanto ao item II acima exposto, registramos que a localização geográfica do imóvel constituiu fator condicionante para tal aquisição, uma vez que o imóvel ambicionado situa-se em região central da cidade, próximo à avenidas que comportam vasto fluxo de veículos e transporte coletivo de passageiros, próximo ainda da sede da Prefeitura Municipal.

Quanto ao fator III, esclarecemos que o imóvel ambicionado detém condições estruturais de recepcionar o aparato administrativo, apresentando sistema elétrico e hidráulica em bom estado de conservação, condições de proporcionar maior acessibilidade aos usuários e , possuindo ainda a possibilidade de ampliação física futura.

Para que seja feita a aquisição, foram realizadas duas avaliações do mesmo, para constatar o real valor de mercado e trazer maior segurança no processo de aquisição. A primeira avaliação foi realizada pelo avaliador de imóveis oficial do Município de Teófilo Otoni, o Sr. Matheus Garcia Gomes, devidamente registrado junto ao CRECI-MG (sem custos para a autarquia previdenciária), o qual emitiu através de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Residencial sua conclusão de valor do imóvel de R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil reais), com limite superior de R\$ 1.650.000,00 (Um milhão seiscentos e cinquenta mil reais) e limite inferior de R\$ 1.350.000,00 (Um milhão trezentos e cinquenta mil reais). A segunda avaliação foi realizada pela empresa JIMA Engenharia LTDA (CNPJ: 12.576.376/0001-28), contratada pelo SISPREV-TO, através do Processo Licitatório nº 008/2022, que concluiu pelo valor do imóvel de R\$ 1.652.416,85 (Um milhão seiscentos e cinquenta e dois mil quatrocentos e dezesseis reais e oitenta e cinco centavos), com valor máximo de R\$ 1.817.658,54 (Um milhão oitocentos e dezessete mil seiscentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos) e valor mínimo de R\$ 1.487.175,17 (Um milhão quatrocentos e oitenta e sete mil cento e setenta e cinco reais e dezessete centavos). Foi solicitado ainda um parecer de avaliação da Sra. Madrile Souza Silva, arquiteta, Assessora Técnica de



Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG

Nível Superior II, vinculada à Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de Teófilo Otoni, a qual assessorou a comissão mista durante o processo de escolha do imóvel, para ratificar a adequação do imóvel aos objetivos do SISPREV-TO.

De tal modo, considerando as razões alçadas pelo SISPREV-TO, as quais expressam as necessidades específicas que nortearam o processo de pesquisa de mercado e seleção do imóvel, apresentando as peculiaridades específicas que ensejaram o presente procedimento de dispensa, verificamos a assinalação de todos os preceitos estabelecidos no arcabouço jurisprudencial e doutrinário.


Desta feita, considerando os argumentos expostos, considerando ainda que a presente contratação reveste-se de todos os princípios que regem a Administração Pública, em conformidade com o estabelecido na Constituição Federal, entendemos como justificada à pretensão.

A nosso ver, portanto, encontra-se presente a possibilidade da contratação ora pretendida, com fulcro no inciso X, do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, sendo imperativo à Administração praticar os atos necessários ao objetivo pretendido, em conformidade com os princípios insertos no "caput" do art. 37, da Constituição Federal de 1988, bem como na legislação pertinente à matéria.

IV - CONCLUSÃO

Feitas tais considerações, encaminhem-se os autos ao Presidente da Comissão de Licitação para que sejam atendidas as solicitações em tela, submetendo-se em seguida o mesmo à Assessoria Jurídica para exame e aprovação, com fulcro no que preceitua o artigo 38, Parágrafo único da Lei nº 8.666/93, bem como em obediência ao preceito inserto no art. 26 do mesmo diploma.

Teófilo Otoni, 03 de agosto de 2022.


CLAUDIONICE SIQUEIRA CHAVES
Diretora-Presidente do SISPREV-TO