



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRACATU

## DEPARTAMENTO JURÍDICO

Av. Dona Evarista de Castro Ferreira, nº 360 – Centro – Miracatu/SP – CEP: 11850-000

Tel: (13) 3847-7000 – Ramais: 210/213

[www.miracatu.sp.gov.br](http://www.miracatu.sp.gov.br) – [juridico@miracatu.sp.gov.br](mailto:juridico@miracatu.sp.gov.br)

**Parecer Jurídico nº 73/2019**

**Processo nº 81/2019 – Dispensa de Licitação nº 007/2019**

**Objeto: Locação de imóvel para instalação do Abrigo de Adolescentes**

**Interessado: Departamento Municipal de Assistência Social**

### EMENTA – ADMINISTRATIVO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO ABRIGO DE ADOLESCENTES DE MIRACATU – ART. 24, INCISO X DA LEI FEDERAL Nº 8.666/93 - POSSIBILIDADE

#### I - RELATÓRIO

Trata-se de expediente administrativo emitido a este Departamento Jurídico, para análise e emissão de Parecer quanto a legalidade acerca do Procedimento de Dispensa de Licitação nº 007/2019 – Processo nº 81/2019, cujo objeto é a locação de imóvel para instalação do Abrigo de Adolescentes de Miracatu – ABRIGAMI.

A Comunicação Interna nº 33/2019 demonstra que o imóvel tem como escopo atender ao Abrigo de Adolescentes de Miracatu, visando oferecer o espaço adequado aos atendidos e funcionários. Ademais, aludido imóvel atenderá de forma eficiente às orientações técnicas do serviço prestado, consistente em um ambiente com aspecto semelhante ao de uma residência, com a possibilidade de separação por ala feminina e masculina, bem como o imóvel está localizado em área privilegiada com acesso aos principais serviços ofertados pelo Município.

Quanto às justificativas não é de competência deste Departamento Jurídico de avaliá-las ou emitir juízo sobre a real necessidade, pois tal tarefa envolve aspectos de caráter eminentemente do gestor e conveniência da Administração.

É a síntese do necessário.

#### II – FUNDAMENTAÇÃO

De fato, a Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e suas alterações posteriores, estabelecem os princípios gerais que disciplinam as licitações e também os contratos administrativos. A mesma constitui-se de normas gerais, aplicáveis aos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

A situação em análise está inserida dentro dos parâmetros ditados pelo artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, elencando os casos de dispensa de licitação, condicionado a compra e locação de imóveis, nos termos de seu art. 24, X. Vejamos:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRACATU**  
**DEPARTAMENTO JURÍDICO**

Av. Dona Evarista de Castro Ferreira, nº 360 – Centro – Miracatu/SP – CEP: 11850-000

Tel: (13) 3847-7000 – Ramais: 210/213

[www.miracatu.sp.gov.br](http://www.miracatu.sp.gov.br) – [juridico@miracatu.sp.gov.br](mailto:juridico@miracatu.sp.gov.br)

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;

Marçal Justem Filho leciona 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. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares”. (JUSTEN FILHO, Marçal. (Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 8ed. São Paulo: Dialética, 2000,p.252).

Assim, para condicionar a escolha do imóvel pretendido, deve a Administração seguir critérios estabelecidos e, não existindo mais de um imóvel apto ao atendimento da pretensão contratual, é possível a contratação direta para a locação descrita pelo inciso X do artigo 24, desde que respeitados os requisitos estabelecidos pela Lei.

Nesse sentido, o Tribunal de Contas da União já se posicionou:

(...)

Há, entretanto, um outro aspecto que deve ser abordado - a utilização de dispensa de licitação para realizar a locação do imóvel, com base no art. 24, inciso x, da Lei nº 8.666/93. Com as devidas vênias, discordo nesse ponto da unidade técnica, que entendeu que o caso concreto se enquadra na hipótese prevista no referido dispositivo. O art. 24, inciso x, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação “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”. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRACATU**  
**DEPARTAMENTO JURÍDICO**

Av. Dona Evarista de Castro Ferreira, nº 360 – Centro – Miracatu/SP – CEP: 11850-000

Tel: (13) 3847-7000 – Ramais: 210/213

[www.miracatu.sp.gov.br](http://www.miracatu.sp.gov.br) – [juridico@miracatu.sp.gov.br](mailto:juridico@miracatu.sp.gov.br)

identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Torres Pereira Júnior a respeito desse comando legal: “A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... 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...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, pag. 250). Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277). Acórdão 444/2008 Plenário (Voto do Ministro Relator).

Nesse diapasão, a localização é fator determinante para justificar a escolha da contratação direta do imóvel, mesmo que no mercado imobiliário existam outros com características semelhantes, dimensões e com o valor menor de locação, porém, merece destacar e deixar registrada a importância acerca da consulta imobiliária que deve ser efetuada por profissional idôneo e competente, com experiência para avaliar os imóveis para confirmar o valor de mercado.

Destarte, foi indicado um imóvel pelo Departamento de Assistência Social, sendo esse com dimensões e características condizentes ao estipulado para instalação do Abrigo de Adolescentes de Miracatu, ou seja, a finalidade precípua foi determinada quando da escolha atribuída ao conjunto de benefícios.

Ato contínuo foi plenamente obedecido o requisito de aferição junto ao mercado imobiliário, confirmado através de consulta junto a profissionais do ramo, corroborando que o imóvel avaliado, segundo avaliação prévia, é totalmente compatível.

Em vista da escassez de imóveis disponíveis, bem como da finalidade precípua da Administração resta evidente que o imóvel indicado pelo Departamento de Assistência



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRACATU

## DEPARTAMENTO JURÍDICO

Av. Dona Evarista de Castro, Ferreira, nº 360 – Centro – Miracatu/SP – CEP: 11850-000

Tel: (13) 3847-7000 – Ramais: 210/213

[www.miracatu.sp.gov.br](http://www.miracatu.sp.gov.br) – [juridico@miracatu.sp.gov.br](mailto:juridico@miracatu.sp.gov.br)

Social atende aos requisitos previstos, condicionando a possibilidade de esse ser locado consoante disposto no inciso X, artigo 24 da Lei Federal 8.666/93.

Indicado o imóvel disponível, constam dos autos os documentos, cópia do Registro Geral - RG, Cadastro de Pessoa Física – CPF, Ficha Cadastral do imóvel, Alvará de Habitabilidade, Alvará de Regularização, consulta prévia do valor de mercado do imóvel pretendido, informações dos profissionais do ramo imobiliário e indicação de ficha e nota de reserva que fará frente às despesas.

**NO ENTANTO, NECESSÁRIO ACOSTAR AOS AUTOS CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL, OS QUAIS NÃO HAVIAM SIDOS JUNTADOS ATÉ O PRESENTE MOMENTO.**

### III – CONCLUSÃO

O procedimento de dispensa de licitação é legítimo, cumpre perfeitamente o interesse público, não prejudica a utilização da hipótese de dispensa prevista no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93.

Destarte, atendidos os pressupostos do artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93, bem como o interesse da Administração, **OPINO FAVORAVELMENTE** a locação do imóvel indicado, pelo período de 12 meses, considerando que há recursos financeiros suficientes para fazer frente a referida contratação e trará benefícios para logística do Abrigo de Adolescentes de Miracatu.

Ao Chefe do Poder Executivo, para ciência e decisão.

Após, ao Departamento de Compras e Projetos para demais providências.

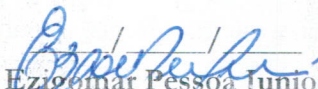
Miracatu, 26 de abril de 2019.

  
**CARLOS EDUARDO MOTA DE SOUZA**

OAB/SP nº 202.055

*Diretor do Departamento Municipal dos Negócios Jurídicos*

- Acato os termos do Parecer Jurídico.  
 Não acato os termos do Parecer Jurídico.

  
**Ezigomar Pessoa Junior**  
Prefeito Municipal