



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 – juridico@miracatu.sp.gov.br

Parecer Jurídico nº 70/2019

Processo nº 80/2019 – Dispensa de Licitação nº 006/2019

Objeto: Locação de imóvel para instalação do Conselho Tutelar de Miracatu

Interessado: Departamento Municipal de Assistência Social

EMENTA – ADMINISTRATIVO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR 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 006/2019 – Processo nº 80/2019, cujo objeto é a locação de imóvel para instalação do Conselho Tutelar de Miracatu.

A Comunicação Interna nº 34/2019 demonstra que o imóvel tem como escopo atender ao Conselho Tutelar de Miracatu, visando oferecer o espaço adequado aos funcionários para que esses possam desenvolver com eficiência suas atribuições, bem como atender com presteza a quem do serviço necessita.

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.

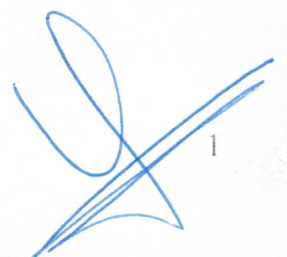
É a síntese do necessário.

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:

Art. 24. É dispensável a licitação:



1



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 – juridico@miracatu.sp.gov.br

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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 precípua 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 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 Justem Filho e Jessé Torres



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 – juridico@miracatu.sp.gov.br

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 Conselho, 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 02 (dois) 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 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,



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 – juridico@miracatu.sp.gov.br

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, BEM COMO SUGERIMOS QUE OS RESPONSÁVEIS PELO DEPARTAMENTO DE OBRAS FAÇAM A VISTORIA DO IMÓVEL E EMITAM O RESPECTIVO LAUDO, CONSTATANDO SE REALMENTE ATENDE ÀS NECESSIDADES EXIGIDAS, EM ESPECIAL A ACESSIBILIDADE DO LOCAL.

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 Conselho Tutelar de Miracatu.

Ao Chefe do Poder Executivo, para ciência e decisão, após, ao Departamento de Compras e Projetos para demais providências.

Miracatu, 25 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.

Ezigonal Pessoa Junior
Prefeito Municipal