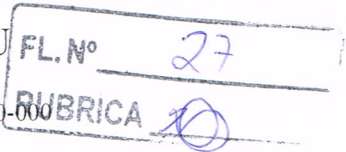




**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRACATU**  
**DEPARTAMENTO JURÍDICO**

Av. Dona Evarista de Castro Ferreira, n° 360 – Centro – Miracatu/SP – CEP: 11850-000  
Tel: (13) 3847-7000 – Ramais: 209/210/213  
[www.miracatu.sp.gov.br](http://www.miracatu.sp.gov.br) – [juridico@miracatu.sp.gov.br](mailto:juridico@miracatu.sp.gov.br)



Parecer Jurídico n° 49/2017

Processo n° 43/2017 – Dispensa de Licitação n° 02/2017

Objeto: Locação de imóvel para abrigar o almoxarifado do Departamento Municipal de Educação

Interessado: Departamento Municipal de Educação

**EMENTA – ADMINISTRATIVO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O ALMOXARIFADO DO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – ART. 24, INCISO X DA LEI FEDERAL N° 8.666/93 - POSSIBILIDADE**

**I - RELATÓRIO**

Trata-se de administrativo emitido a este Departamento Jurídico, para análise e emissão de Parecer quanto a legalidade acerca do Procedimento de Dispensa de Licitação n° 02/2017 – Processo n° 43/2017, cujo objeto é a locação de imóvel para abrigar o almoxarifado do Departamento Municipal de Educação.

A Comunicação Interna n° 647/2016 demonstra que o imóvel servirá como almoxarifado para armazenamento de materiais didáticos e pedagógicos, peças e suprimentos para veículos, bem como de diversos mobiliários escolares usados pelas escolas e creches do Município.

O Departamento solicitante indicou um único imóvel com características próprias para tanto; contudo, a pedido da Procuradoria Jurídica, aludido procedimento regressou ao Departamento de Compras para que fosse aferido no mercado imobiliário eventuais imóveis com características semelhantes, retornando os autos com os dados solicitados, consoante fls. 23/25.

É o necessário nesta etapa.

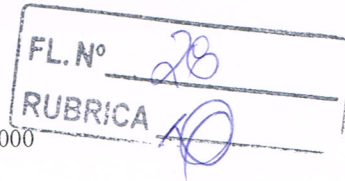


**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRACATU**  
**DEPARTAMENTO JURÍDICO**

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

Tel: (13) 3847-7000 – Ramais: 209/210/213

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



## II - FUNDAMENTAÇÃO

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:

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 Administrar seguir critérios estabelecidos e, mesmo 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 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 Pereira Júnior a respeito desse comando legal: “A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o ineresse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de



**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: 209/210/213  
[www.miracatu.sp.gov.br](http://www.miracatu.sp.gov.br) – [juridico@miracatu.sp.gov.br](mailto:juridico@miracatu.sp.gov.br)

FL. Nº 29  
RUBRICA 10

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 do 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.

No caso em concreto, a pesquisa de mercado foi confirmada através de consulta a profissionais do ramo imobiliário, consignando que dentre os 03 (três) profissionais consultados, 02 (dois) declararam a impossibilidade de atender a solicitação em razão de que não há imóveis disponíveis com as características necessárias. O terceiro profissional ofertou um imóvel com dimensões menores e com valor superior ao imóvel indicado pelo Departamento requisitante, o que reforça a tese da escassez de ofertas no mercado imobiliário, bem como inviabilizando eventual disputa.

Em vista da escassez de imóveis disponíveis e na impossibilidade de disputa, resta evidente que o imóvel indicado pelo Departamento poderá ser locado consoante disposto no inciso X, artigo 24 da Lei Federal 8.666/93.

Indicado o único imóvel disponível, constam dos autos os documentos necessários para tanto, tais como proposta de valor do proprietário, cópia do Registro Geral - RG, Cadastro

CP



**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: 209/210/213  
[www.miracatu.sp.gov.br](http://www.miracatu.sp.gov.br) – [juridico@miracatu.sp.gov.br](mailto:juridico@miracatu.sp.gov.br)

FL. Nº 30  
RUBRICA

de Pessoa Física – CPF, Escritura lavrada em nome da proprietária, consulta prévia do valor de mercado do imóvel pretendido e outros, informações dos profissionais do ramo imobiliário, indicação de ficha e nota de reserva que fará frente às despesas, Certidão Negativa de Débitos do imóvel e Inscrição no Cadastro Municipal.

**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 Departamento Municipal de Educação.

Ao Chefe do Poder Executivo, para ciência e decisão.

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

Miracatu, 09 de março de 2017.

**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.

09 / 03 / 17  
  
Ezigomar Pessoa Junior  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRACATU

Av. Dona Evarista de Castro Ferreira, 360- Centro - Miracatu SP - CEP: 11850-000  
Telefone: (13) 3847-7000 / 7003

Site: [www.miracatu.sp.gov.br](http://www.miracatu.sp.gov.br) Email: [compras@miracatu.sp.gov.br](mailto:compras@miracatu.sp.gov.br)

Fls: 31

Rubrica: [assinatura]

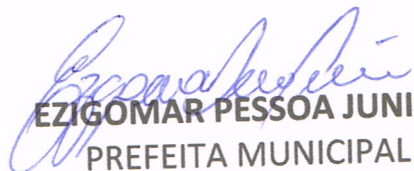
## TERMO DE RATIFICAÇÃO

**Ref.: Processo n° 043/2017**

**Dispensa de Licitação n° 02/2017**

Eu, EZIGOMAR PESSOA JUNIOR, Prefeito Municipal de Miracatu, Estado de São Paulo, **RATIFICO** a Dispensa de Licitação n° 002/2017, Processo n° 043/2017, pela justificativa de escolha e preço, e conforme parecer jurídico exarado pelo Senhor Diretor Jurídico Municipal, para a locação de imóvel amparada no inciso X do art. 24 da Lei 8666 de 21 de junho de 1993. Portanto, ratifico a locação do imóvel da senhora Alessandra Cristina Rodrigues Costa no valor de R\$ 8.640,00 (oito mil seiscientos e quarenta reais).

Miracatu, 10 de março de 2017

  
**EZIGOMAR PESSOA JUNIOR**  
PREFEITA MUNICIPAL