



**MUNICÍPIO DE CRAVINHOS
SÃO PAULO
DISPENSA Nº 001/2023**

DISPENSA DE LICITAÇÃO

Nº 001/2023

Objeto: Locação de Prédio



**MUNICIPIO DE CRAVINHOS
SÃO PAULO
DISPENSA Nº 001/2023**

**DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE OBRAS E INRAESTRUTURA
PARA PREFEITO MUNICIPAL DE CRAVINHOS.**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO

É público e notório que nosso Município não dispõe de imóvel próprio para funcionar como sede de funcionamento da **SECRETARIA DE OBRAS E INFRA ESTRUTURA** – situado na Rua Tiradentes, 287 , tendo assim a finalidade do atendimento ao público.

Este imóvel será de grande valia, pois atendemos a população de vários bairros da redondeza.

Por outro lado, referida Secretaria desenvolve importante trabalho nesta Administração Pública, sendo certo que temos o escopo de melhorar e ampliar o atendimento realizado.

Neste sentido, visando cumprir com a finalidade essencial e específica que a municipalidade objetiva com o desenvolvimento do trabalho, isto é, prestação de serviço público com qualidade e eficiência, buscando, primordialmente a satisfação do interesse público, é que neste momento informo a Vossa Excelência que em nosso município existe um imóvel que satisfaz todas as necessidades explanadas neste ofício, para o bom e eficaz desenvolvimento das atividades essenciais que se fizerem necessárias, sendo:

“Imóvel localizado à Rua Tiradentes ,287, de propriedade da Sra. Renata Gonçalves Jabali , o cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 2245, com valor venal/2023 de R\$ 144.776,85(Cento e Quarenta e Quatro Mil Setecentos e Setenta e Seis Reais e Oitenta e Cinco Centavos), matricula nº 2304 do Ofício de Registro de Imóveis desta comarca, com as seguintes características: “residencial sob nº 287 da Rua Tiradentes, nesta cidade, construído em tijolos, coberto de telhas, para dentro do alinhamento da Rua , com sete cômodos, com laje e encarpada, com duas janelas de frente e duas portas ao lado, onde existe um, alpendre em todo o comprimento do prédio, edificado em terreno que mede, inclusive a edificação 10,00m de frente para a referida Rua Tiradentes por 40,00m ditos da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo 400,00 m², confrontando pela frente com a Rua de sua situação, do lado direito com o prédio nº 281 , próprios da municipalidade local, e, do lado esquerdo com o



**MUNICIPIO DE CRAVINHOS
SÃO PAULO
DISPENSA Nº 001/2023**

prédio nº 301, da Rua Tiradentes , e pelos fundos com terrenos do prédio nº 443, e terrenos do prédio nº 287.”

Destarte, podemos afirmar que o local satisfaz totalmente as necessidades da Secretaria Municipal da Administração, bem como, em nossa cidade não existe nenhum outro local adequado para o eficaz funcionamento da SECRETARIA DE OBRAS E INFRAESTRUTURA .

Isto posto, solicitamos à Vossa Excelência que determine a adoção das medidas legais, com o objetivo de proceder a formalização da locação do referido imóvel, observando-se para tanto, a legislação aplicável à espécie e, para tanto, apresentamos Laudo de Avaliação do valor médio de mercado para o aluguel do referido imóvel.

Cravinhos, 18 de ABRIL de 2023.

**JOSÉ AUGUSTO CATAPANI
SECRETARIA DE OBRAS E INFRAESTRUTURA**



**MUNICIPIO DE CRAVINHOS
SÃO PAULO
DISPENSA Nº 001/2023**

**DO GABINETE DO SENHOR PREFEITO
PARA SECRETARIA MUNICIPAL DE NEGÓCIOS JURÍDICOS**

PREZADO SENHOR:

Por meio desta, **SOLICITO** que seja realizada, por Vossa Senhoria a análise e posterior emissão do competente **PARECER JURÍDICO**, sobre a solicitação emanada do Senhor Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura deste município, sobre a necessidade de locação do imóvel por ele citado, juntamente com as justificativas apresentadas no mesmo documento, para que referido imóvel funcione como sede da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura .

Solicito que referido exame seja feito em caráter de urgência.

Cravinhos, 19 de abril de 2023.

ITAMAR GOMES BUENO
Prefeito Municipal



**MUNICIPIO DE CRAVINHOS
SÃO PAULO
DISPENSA Nº 001/2023**

Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos

1 - Relatório

O Prefeito Municipal de Cravinhos consulta esta Assessoria Jurídica acerca da viabilidade da locação de imóvel tendo em vista o pedido elaborado pelo Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura.

Os autos estão instruídos com os seguintes documentos: Requisição e Justificativa elaborada pelo Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura, Avaliação Prévia do Imóvel.

O valor global a ser despendido para locação durante o período de 12 (doze) meses encontra-se orçado em R\$ 33.600,00 (Trinta e Tres Mil e Seiscentos Reais).

É o relatório. Passo a opinar.

2 – Fundamentação

2.1 Lei de Licitações e Orçamento.

O Ilmo. Sr. Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura, postula dispensa de licitação para contrato de locação de imóvel de propriedade da Sra. Renata Gonçalves Jábali , imóvel com as seguintes características: “Imóvel localizado à Rua Tiradentes ,287, de propriedade da Sra. Renata Gonçalves Jabali , o cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 2245, com valor venal/2023 de R\$ 144.776,85(Cento e Quarenta e Quatro Mil Setecentos e Setenta e Seis Reais e Oitenta e Cinco Centavos), matrícula nº 2304 do Ofício de Registro de Imóveis desta comarca, com as seguintes características: “residencial sob nº 287 da Rua Tiradentes, nesta cidade, construído em tijolos, coberto de telhas, para dentro do alinhamento da Rua , com sete cômodos, com laje e encarpada, com duas janelas de frente e duas portas ao lado, onde existe um, alpendre em todo o comprimento do prédio, edificado em terreno que mede, inclusive a edificação 10,00m de frente para a referida Rua Tiradentes por



**MUNICIPIO DE CRAVINHOS
SÃO PAULO
DISPENSA Nº 001/2023**

40,00m ditos da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo 400,00 m², confrontando pela frente com a Rua de sua situação, do lado direito com o prédio nº 281 , próprios da municipalidade local, e, do lado esquerdo com o prédio nº 301, da Rua Tiradentes , e pelos fundos com terrenos do prédio nº 443, e terrenos do prédio nº 287.”

Em sua justificativa de fls., informa o Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura que,

“... o local satisfaz totalmente as nossas necessidades, bem como, em nossa cidade não existe nenhum outro local adequado para o eficaz funcionamento da Secretaria Municipal...”

Acerca da previsão orçamentária, para efeito de efetivação da despesas, há exigência tanto na Carta Política, em seu art. 167, como na Lei de Licitações, no inc. III do § 2º do art. 7º; art.14; art. 38 e no inc. V do art. 55.

No tocante à contratação em questão, a previsão orçamentária a ser apresentada deverá restringir seu alcance ao exercício em curso, tendo em vista que o presente contrato não ultrapassa tal vigência, pois fixado até maio de 2024.

2.2 Da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Considerando o teor do art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal, temos que as despesas com dotação orçamentária prevista, dispensam a necessidade de estimativa.

2.3 Dispensa de Licitação: a Hipótese do Art. 24, inc. X do Estatuto Licitatório.

A respeito da forma da Administração contratar, anote-se a lição de Diógenes Gasparini, *in*, Direito Administrativo, Ed. Saraiva, 1995, 4º., p. 296:

“Tudo o que as pessoas públicas (União, Estados, Distrito Federal, Municípios, autarquias), governamentais (sociedade de economia mista, empresa pública, fundações) e suas subsidiárias, obrigadas a licitar, puderem obter de mais de um ofertante, ou que, se por elas oferecido, interessar a mais de



**MUNICIPIO DE CRAVINHOS
SÃO PAULO
DISPENSA Nº 001/2023**

um dos administrados, há de ser, pelo menos em tese, por proposta escolhida em processo licitatório como a mais vantajosa”.

Destarte, na realização dos negócios de interesse da Administração Pública, licitar é a regra, sempre interpretada extensivamente. Não licitar é a exceção, conforme dispõem a Carta Política (art. 37,XXI) e a Lei de Licitações (art. 2º).

Esta última, em seu art. 24, arrola as várias hipóteses em que a Administração pode, mediante prévia e justificada decisão, deixar de realizar a licitação. Dentre as hipóteses elencadas, interessa ao caso em análise, a prescrita em seu inciso X, que dispõe:

“.....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 a avaliação prévia”.

2.4 Dos Requisitos para Contratação Direta de Locação de Imóvel.

Analisemos os requisitos para a contratação direta, com fulcro no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93:

a) Necessidade de instalação e localização que condicionam a escolha.

Deve-se demonstrar que a localização é elemento fundamental para alcançar o interesse público pretendido pela Municipalidade e que não existe na localidade outro imóvel capaz de atender às exigências para sede da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

Neste sentido, vale trazer a justificativa apresentada pela Secretaria Municipal:

“...afirmar que o local satisfaz totalmente as necessidades da Administração, bem como, em nossa cidade não existe nenhum outro local adequado para o eficaz funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.



**MUNICÍPIO DE CRAVINHOS
SÃO PAULO
DISPENSA Nº 001/2023**

Assim, entendo que este item está devidamente motivado.

b) Finalidades precípuas da Administração.

Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, *in*, Contratação Direta Sem Licitação, 5ª Edição: 2000, Brasília Jurídica, Brasília, p. 389, aduz:

“Qualquer entidade da Administração pode ter dezenas de imóveis necessários para a operacionalização de suas atividades, mas apenas alguns estão dirigidos especificamente para as finalidades “precípuas” da Administração. Esse termo tem por sinônimo a idéia de *principal* ou *essencial*, significando que o imóvel dirige-se à finalidade essencial da Administração.”

No caso em exame, na Justificativa elaborada pelo Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura, consta que:

“...visando cumprir com a finalidade essencial e específica que a municipalidade objetiva com o desenvolvimento do trabalho, isto é, prestação de serviço público com qualidade e eficiência, buscando, primordialmente a satisfação do interesse público, é que neste momento informo a Vossa Excelência que em nosso município existe um imóvel que satisfaz todas as necessidades explanadas neste ofício, para o bom e eficaz desenvolvimento das atividades essenciais que se fizerem necessárias...”

Sendo assim, entendo que a Administração demonstrou cabalmente que o imóvel a ser locado destinar-se-á à função essencial da Administração.

c) avaliação prévia e compatibilidade de preços com o valor de mercado.

Consta dos autos Avaliação Prévia do Imóvel realizada pela Comissão especialmente designada para esta finalidade, conforme Avaliações realizadas pelas Imobiliárias Locais (Avaliação de Mercado).

Entretanto, deve a Administração analisar a compatibilidade do preço com o valor de mercado, para após, celebrar o respectivo contrato de locação.

2.5 Da Vistoria Prévia do Imóvel.



**MUNICÍPIO DE CRAVINHOS
SÃO PAULO
DISPENSA Nº 001/2023**

Com fundamento no art. 22,V, da Lei de Locações, o locador é obrigado a “fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.”

Assim, entendo necessário que a Administração solicite a realização de vistoria, para verificar as condições atuais do imóvel, e compará-las com as verificadas quando da extinção do contrato, bem como da devolução do imóvel.

3 – Conclusão

Diante do exposto, o caso em análise enseja possibilidade de contratação direta, com fulcro no art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/93, observando-se as exigências constantes no corpo do presente parecer e a estrita observância do disposto no art. 26 da Lei de Licitações.

S.M.J. É o Parecer.

Cravinhos, 20 de abril de 2023.

**LUIS FERNANDO SILVEIRA PEREIRA
ADVOGADO
OAB/SP 153.295**



**MUNICIPIO DE CRAVINHOS
SÃO PAULO
DISPENSA Nº 001/2023**

**DO GABINETE DO SENHOR PREFEITO
A COMISSÃO MUNICIPAL DE LICITAÇÕES.**

PREZADOS SENHORES:

Com meus cumprimentos, e tendo-se em vista o PARECER JURÍDICO e os demais documentos juntados a este Processo de Dispensa de Licitação, encaminho a Vossas Senhorias o mesmo para seja dado prosseguimento ao presente Processo, de acordo com o que determina a legislação vigente.

Cravinhos, 24 de abril de 2023.

**ITAMAR GOMES BUENO
Prefeito Municipal**



**MUNICIPIO DE CRAVINHOS
SÃO PAULO
DISPENSA Nº 001/2023**

**DA: COMISSÃO MUNICIPAL DE LICITAÇÕES.
PARA: GABINETE DO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL**

SENHOR PREFEITO:

Analisando a solicitação de Vossa Excelência, em referência à solicitação emanada do Senhor Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura deste município, sobre a necessidade de contratação da locação do imóvel por ele citado, juntamente com as justificativas apresentadas no mesmo documento, para que referido imóvel funcione como sede da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, relatamos o que segue:

Neste tipo de Contratação existem determinados requisitos, sendo: a) necessidade de instalação e localização que condicionam a escolha; b) finalidades precípua da Administração; c) avaliação prévia e compatibilidade de preços com o valor de mercado. É o que se depreende do inciso X, do art. 24, do Estatuto Licitatório:

“.....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 a avaliação prévia”.



**MUNICIPIO DE CRAVINHOS
SÃO PAULO
DISPENSA Nº 001/2023**

Assim, neste caso, é dispensável a Licitação, pelos motivos já referidos e, principalmente porque os requisitos estão devidamente comprovados nos autos.

Outro item que cumpre salientar é em questão ao valor apresentado, o qual configura-se como valor de mercado para referida contratação.

Assim, dá análise de todo o exposto, concluímos que pelas justificativas apresentadas, trata-se, indiscutivelmente, de um caso específico de **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fulcro no artigo 24, X cc artigo 26 da Lei nº 8.666/93 e suas atualizações.

Cravinhos, 25 de abril de 2023.

Alessandra Saiani Amorozo
Presidente

Luis Fernando Silveira Pereira
Membro

Liliane Cristina Barbosa Carvalho
Membro