



PARECER JURÍDICO

PROCESSO Nº 125033/2020

INTERESSADO: Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social

OBJETO: Dispensa de licitação para locação de imóvel situado na Rua Frederico Gomes, Centro, Sobral – CE, destinando sua utilização para o funcionamento da Sede do Núcleo de Mediação Comunitária – NUMEC/MPCE.

Relatório.

Versam os presentes autos sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao funcionamento da Sede do Núcleo de Mediação Comunitária – NUMEC/MPCE, Sobral – CE.

À peça processual foi juntada a seguinte documentação:

- a) Requisição;
- b) Justificativa para locação;
- c) Termo de Referência;
- d) Proposta do Locador;
- e) Documentação de PROBANK ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS (CNPJ);
- f) Escritura Pública do Imóvel;
- g) Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- h) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- i) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- j) Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;
- k) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista;
- l) Declaração de Inexistência de Imóvel no Acervo Municipal exarado pela Coordenadoria da Gestão de Aquisições Públicas e Administração Patrimonial;
- m) Justificativa de Preço;
- n) Parecer Técnico Locação Imobiliária;
- o) Termo Justificado de Dispensa de Licitação;
- p) Contrato de Locação.

É o relatório. Passo a opinar.

O artigo 26 da Lei nº 8.666/1993 (Lei de Licitações), e suas alterações, informa que as dispensas de licitação devem ser necessariamente justificadas e o procedimento instruído, no caso, com elementos que apontem a razão de escolha do contratado.



Compulsando o presente processo, verifica-se que o cumprimento das exigências legais a que se refere o artigo 26 da Lei de Licitações estão presentes.

Em razão da justificativa sobre a necessidade de locar imóvel, cabe à dispensa com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, conforme segue:

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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

O referido artigo prevê de modo expresso a possibilidade de contratação direta pela Administração Pública através de dispensa de licitação para a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha. O preço, *in casu*, deve ser compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da Administração Pública.

De acordo com Hely Lopes Meireles, a dispensa se baseia no fato de que as características de localização, dimensão, edificação e destinação do imóvel de tal forma, específicas, que não haveria outra escolha. Acrescenta-se que antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse público por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel para atendê-lo.

Importa destacar que decisão do Tribunal de Contas da União ampara a contratação direta para locação de imóvel:

Utilize, ao proceder à compra ou à locação de imóvel, o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, somente quando identificar um imóvel específico cujas instalações e localização evidenciem que ele é o único que atende o interesse da administração, fato que deverá estar devidamente demonstrado no respectivo processo administrativo (Acórdão 444/2008 Plenário).

A locação ou aquisição de imóvel deverá ser precedida de avaliação prévia, a fim de comprovar a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado. Registra ainda que a avaliação deve necessariamente anteceder a locação.

Joa



No presente caso, ficou comprovado que o imóvel é específico, cujas instalações e localização evidenciam que é o único que atende ao interesse da Administração, e os laudos de avaliações prévias demonstram que o preço do aluguel é compatível com o preço de mercado obedecendo, assim aos dispositivos legais.

Impende destacar que a presente peça da lavra de advogado público tem caráter meramente opinativo acerca da viabilidade jurídica do pleito. Logo, as manifestações do advogado público não são deliberativas nem vinculam o requerente, ficando a decisão a cargo da autoridade superior ordenadora de despesas. Tal entendimento emerge das decisões pacíficas e remansosas do Supremo Tribunal Federal que abaixo seguem transcritas:

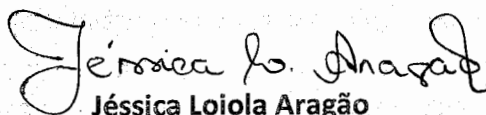
DECISÃO

Advogado de empresa estatal que, chamado a opinar, oferece parecer sugerindo contratação direta, sem licitação, mediante interpretação da lei das licitações. Pretensão do Tribunal de Contas da União em responsabilizar o advogado solidariamente com o administrador que decidiu pela contratação direta: IMPOSSIBILIDADE, dado que o parecer não é ato administrativo, sendo, quando muito, ato de administração consultiva, que visa a informar, elucidar, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa. Celso Antônio Bandeira de Mello, "Curso de Direito Administrativo", Malheiros Ed., 13ª ed., p. 377. II. - O advogado somente será civilmente responsável pelos danos causados a seus clientes ou a terceiros, se decorrentes de erro grave, inescusável, ou de ato ou omissão praticado com culpa, em sentido largo: Cód. Civil, art. 159; Lei 8.906/94, art. 32. III. - Mandado de Segurança deferido. (STF. Mandado de Segurança nº. 30928-DF. Relator Ministro Carlos Velloso. 05 de novembro de 2002).

Diante do exposto, e considerando o conteúdo fático, técnico, legal e doutrinário apresentado, tais documentos nos conduzem à conclusão da lisura do processo sob o aspecto jurídico-formal, de modo que **OPINO** favoravelmente pela dispensa de licitação para contratação de PROBANK ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS para locação do imóvel acima citado. Este parecer não vincula o gestor público, pois é meramente opinativo.

Salvo Melhor Juízo, é o parecer.

Sobral – CE, 03 de setembro de 2020.



Jéssica Loiola Aragão
Assessora Jurídica da SEDHAS
OAB/CE 32.132