

PARECER JURÍDICO

PARECER N° 022/2021 – COJUR/STDE

PROCESSO N° P179558/2021

INTERESSADO: Coordenadoria Administrativa Financeira da STDE.

ASSUNTO: Solicitação de Dispensa de Licitação para Locação de Imóvel.

Ementa: Direito Administrativo. Licitações e Contratos Administrativos. Dispensa de Licitação. Locação de Imóvel. Art. 24, X, 8666/93. Aprovação.

I - DO RELATÓRIO

Versam os presentes autos acerca de solicitação de **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, que tem por objeto a "Locação de um imóvel situado na Rua Boulevard João Barbosa, N° 454, Bairro Centro, Sobral/CE, destinado sua utilização para o funcionamento da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico, neste Município de Sobral."

Foi juntada ao presente processo a seguinte documentação:

- a) Ofício exarado pela Coordenadoria Administrativa Financeira da STDE. (CAFIN/STDE), juntamente com a autorização da Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Econômico para a realização da presente despesa;
- b) Justificativa, exarada pela CAFIN/STDE;
- c) Termo de Referência;
- d) Proposta de Preço;
- e) Laudos de Avaliação do Imóvel, exarado pela SEINF;
- f) Declaração de Inexistência de imóvel no acervo municipal;
- g) Justificativa do Preço;
- h) Documentos de Habilitação do contratado.

A Coordenadoria Administrativa se manifestou nos autos acerca da presente solicitação, senão vejamos:

"A Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico (STDE) é sediada no Centro de Convenções, porém o mesmo passará por uma ampla reforma e, diante de tal fato, surge a urgente necessidade de um local adequado para o funcionamento da secretaria em questão, tendo em vista que o Município de Sobral não dispõe de imóvel próprio para a referida instalação. A situação fática exige da Administração Pública providências rápidas e eficazes, pois a

falta de espaço físico adequado poderá comprometer o desenvolvimento dos serviços relativos ao bom funcionamento deste órgão. A estrutura da Secretaria é composta por coordenadorias que possuem a responsabilidade de oportunizar o desenvolvimento econômico e agrário do município com inovação e sustentabilidade, por meio de parcerias pautadas na ética, responsabilidade e espírito de público, estimulando a geração de emprego e renda. Tais setores estão divididos em Gestão Integrada do Trabalho e Qualificação Profissional, Equipamentos e Feiras, Desenvolvimento Agrário, Sanidade Animal, Jurídico, Administrativo Financeiro, além das gerências que são responsáveis em dar todo suporte para cada coordenadoria citada. Por conseguinte, é de suma importância uma estrutura física que se adeque às necessidades de cada setor a fim de garantir o pleno funcionamento de todo o quadro que compõe a STDE, tendo em vista que a mesma também fornece atendimento ao público, ouvindo suas necessidades para melhor atendê-las.”

É o relatório. Passemos a análise jurídica.

II – DA DELIMITAÇÃO DO ESCOPO DA ANÁLISE JURÍDICA

De antemão, saliento que o exame aqui empreendido se restringe aos aspectos exclusivamente jurídicos da consulta, excluídos, portanto, aqueles de natureza técnica, econômica e financeira, próprios do mérito da Administração, e, portanto, alheios às atribuições desta Coordenadoria.

Convém sublinhar que parte das observações expendidas por esta assessoria jurídica não passam de recomendações, com vistas a salvaguardar a autoridade administrativa assessorada, e não vinculá-la. Caso se opte por não as acatar, não haverá, necessariamente, ilegalidade no proceder, mas assunção de risco. Nesta hipótese, a autoridade deverá motivar sua decisão.

Ressalte-se que a autoridade consulente e os demais agentes envolvidos na tramitação processual devem possuir competência para a prática dos atos atinentes ao feito, cabendo-lhes aferir a exatidão das informações constantes dos autos, zelando para que todos os atos processuais sejam praticados por aqueles que detenham as correspondentes atribuições.

Neste sentido, revela o MS 24.631-6:

“É lícito concluir que é abusiva a responsabilização do parecerista à luz de uma alargada relação de causalidade entre seu parecer e o ato administrativo do qual tenha resultado dano ao erário. Salvo demonstração de culpa ou erro grosseiro, submetida às instâncias administrativo-disciplinares ou jurisdicionais próprias, não cabe a responsabilização do advogado público pelo conteúdo de seu parecer de natureza meramente opinativa. Mandado de segurança deferido. (STF - MS 24.631-6 - DISTRITO FEDERAL - Relator(a): Min. Joaquim Barbosa - Julgamento: 09/08/2007 - Órgão Julgador: Tribunal Pleno - Publicação: DJ 01-02-2008)”.



Por outro lado, o prosseguimento do feito sem a correção de questões que envolvam a legalidade, de observância obrigatória pela Administração, apontadas como óbices a serem corrigidos ou superados, são de responsabilidade exclusiva do ente público assistido.

III – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

O art. 26, da Lei nº 8.666/93, e suas alterações, informa que as dispensas de licitação devem ser necessariamente justificadas, e o procedimento deve ser 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 art. 26, da Lei de Licitações estão presentes.

Em razão da justificativa sobre a necessidade de locar imóvel, cabe à dispensa com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, *in verbis*:

“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”.

O artigo 24, inciso X da lei 8.666/93 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, desde que o preço seja 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.

De acordo com Hely Lopes Meirelles, a dispensa se baseia no fato de que as características de localização, dimensão, edificação e destinação do imóvel seriam, 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 precedidos 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, e a inobservância de tal dispositivo pode acarretar penalidades a serem aplicadas pelas Cortes de Contas.

No presente caso ficou comprovado que o imóvel é específico, cujas instalações e localização evidenciem que ele é o único que atende o interesse da administração, e o laudo de avaliação prévia demonstra que o preço do aluguel é compatível com o preço de mercado, obedecendo, assim, aos dispositivos legais.


IV - DA CONCLUSÃO

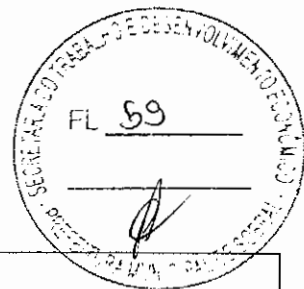
Após a análise da legislação supracitada, dos fatos acima narrados e da documentação anexada, por ser exigência legal, **OPINA** esta Coordenadoria pela realização de Dispensa de Licitação, visando a contratação da imobiliária Probank Administração de Imóveis e Condomínios LTDA, inscrito no CNPJ nº 04.067.182/0001-79, tendo como objeto a “Locação de um imóvel situado na Rua Boulevard João Barbosa, Nº 454, Bairro Centro, Sobral/CE, destinado sua utilização para o funcionamento da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico, neste Município de Sobral”.

Remeta-se o presente processo para considerações da Exma. Sra. Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Econômico. Em seguida, tramite-se para a Comissão Interna de Licitação da STDE e a Central de Licitações da Prefeitura de Sobral/CE, para as providências cabíveis.

Salvo melhor juízo, é o parecer.

Sobral - Ceará, aos 27 de dezembro de 2021.


ISMÊNIA RODRIGUES DA PONTE
Coordenadora Jurídica da STDE- Em Exercício
OAB/CE nº 44.944.



DESPACHO:

De acordo com a íntegra do Parecer nº **022/2021** – COJUR/STDE. Remeta-se os autos à Central de Licitações (CELIC) para providências.



Alexsandra Cavalcante Arcanjo Vasconcelos
Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Econômico