



**PARECER JURÍDICO**

**PARECER Nº 043/2020 – COJUR/SME**

**PROCESSO Nº P113665/2020**

**INTERESSADO:** Coordenadoria Administrativa da SME.

**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 Imóvel, situado na Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, nº 985, Bairro das Nações, em Sobral/CE, destinado sua utilização para o funcionamento da Coordenadoria Administrativa da SME e suas gerências”, tendo como contratada a **EMPRESA MÃE RAINHA URBANISMO LTDA**, inscrita no CNPJ nº 04.487.622/0001-47, no valor global de R\$ 324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais).

Foi juntada ao presente processo a seguinte documentação:

- a) Ofício exarado pela Coordenadoria Administrativa da SME (COADM/SME), juntamente com a autorização do Secretário da Educação para a realização da presente despesa;
- b) Justificativa, exarada pela COADM/SME;
- c) Termo de Referência;
- d) Proposta de Preço;
- e) Laudos de Avaliação do Imóvel;
- f) Justificativa do Preço;
- g) Documentos de Habilitação da empresa contratada;
- h) Despacho do Secretário da Educação, solicitando o presente parecer.

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

“A Coordenadoria Administrativa da SME, por força do Decreto Municipal nº 1983 de 18 de Janeiro de 2018, é dividida nas seguintes células: serviços administrativos, logística (almoxarifado), transporte escolar, alimentação escolar e obras, conservação e manutenção predial. O funcionamento da

coordenadoria supracitada e suas gerências em um único local é justificado para atender o princípio da economicidade e celeridade, já que as atividades do setor administrativo em um mesmo prédio facilita o desenvolvimento das suas atividades, haja vista que as mesmas são conexas. Importante salientar que o imóvel a ser locado atende satisfatoriamente as necessidades da SME, devido as suas dimensões e suas divisões internas abrangerem o funcionamento de todo o setor administrativo e suas células, tendo espaço, por exemplo, para carga e descarga de alimentos, materiais permanentes e de consumo, estacionamento de transportes escolares, dentre outros.

Cumpre-nos destacar ainda que, em virtude da Declaração de Emergência em Saúde Pública de Importância Internacional, pela Organização Mundial de Saúde, em decorrência da infecção humana pelo novo coronavírus (COVID-19), bem como o Estado de Emergência instituído pelo Estado do Ceará e pelo Município de Sobral, é necessário o armazenamento dos gêneros alimentícios em um galpão maior do que o imóvel utilizado atualmente, considerando que a SME está distribuindo kits de alimentação escolar para os alunos da Rede Pública Municipal de Ensino”.

É o relatório. Passemos a análise jurídica.

## II - DA ANÁLISE JURÍDICA

Primeiramente, destaco competir a esta Assessoria Jurídica prestar assessoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos, reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente. Tampouco cabe a esta Assessoria examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

Ademais, destaco que a presente manifestação apresenta natureza meramente opinativa e, por tal motivo, as orientações apresentadas não se tornam vinculantes para o gestor público, o qual pode, de forma justificada, adotar orientação contrária ou diversa daquela emanada por esta Coordenadoria Jurídica. Ou seja, o presente opinativo apresenta natureza obrigatória, porém não vinculante. Vejamos o que dispões o julgado do MS 24.631-6, *in verbis*:

“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)”.

f

Deputado

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.

### III - 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 **EMPRESA MÃE RAINHA URBANISMO LTDA**, inscrita no CNPJ nº 04.487.622/0001-47, tendo como objeto a "Locação de Imóvel, situado na Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, nº 985, Bairro das Nações, em Sobral/CE, destinado sua utilização para o funcionamento da Coordenadoria Administrativa da SME e suas gerências".

Remeta-se o presente processo para considerações do Exmo. Sr. Secretário da Educação. Em seguida, retorne os autos à esta Coordenadoria para as providências cabíveis.

Salvo melhor juízo, é o parecer.

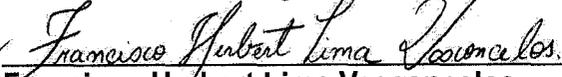
Sobral - Ceará, aos 03 de Abril de 2020.

  
**DAYANNA KARLA COELHO XIMENES**  
Coordenadora Jurídica da SME  
OAB/CE nº 26.147

  
**JOSE RAFAEL MELO NASCIMENTO**  
Gerente da Célula de Processos Licitatórios da SME  
OAB/CE nº 40.288

#### DESPACHO:

De acordo com a íntegra do Parecer nº 043/2020 – COJUR/SME. Efetue-se a presente contratação.

  
**Francisco Herbert Lima Vasconcelos**  
Secretário Municipal da Educação