

Secretaria do Orçamento e Finanças

**PARECER**  
**PAR/COJUR/SEFIN Nº 010/2019**

Solicitação de parecer jurídico acerca da pretensão da Administração Municipal para locação de imóvel (2 salas comerciais) destinado ao arquivo de documentos da Secretaria do Orçamento e Finanças. Dispensa em razão da necessidade de locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração. Inteligência do inciso X do art. 24 c/c inciso VI do art. 38, ambos da Lei Federal 8.666/93. Exame de legalidade.

Vistos, etc.

01. Trata-se de solicitação de parecer jurídico acerca de locação pela Administração Municipal (Secretaria de Orçamento e Finanças – SEFIN) de 02 (duas) salas comerciais situadas em imóvel localizado na Travessa Coronel José Inácio, nº 163, Centro, Sobral/CE, destinadas ao arquivo de documentos da Secretaria do Orçamento e Finanças, importando no valor global anual de R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscientos reais).

02. Informa a área técnica da SEFIN que há dotação orçamentária suficiente para cobrir as despesas decorrentes desta contratação, sob a dotação orçamentária 1101.04.122.420.2195.3.3.90.39.00 (Tesouro Municipal).

03. Extrai-se da justificativa apresentada que a destinação do objeto da contratação é o arquivo de documentos da SEFIN, conforme a seguinte narrativa:

“[...]”

Atualmente, parte considerável da sede da Secretaria do Orçamento e Finanças é destinada ao arquivo de documentos contábeis e processos de pagamento. Contudo, com o correr do tempo e acúmulo de documentação, parte do acervo passou a ocupar locais inadequados, o que põe em risco sua integridade e conservação, além de prejudicar o trâmite dos servidores nas dependências da secretaria, conforme demonstrado em imagens anexas.

Vale ressaltar que, de acordo com o ofício nº 017/2019 da Célula de Gestão de Patrimônio da Secretaria da Ouvidoria, Gestão e Transparência – SEGET, a Prefeitura Municipal de Sobral não dispõe em seu patrimônio de imóvel com estrutura e as dimensões adequadas à necessidade da Coordenadoria de Contabilidade.

O imóvel que se pretende locar possui a estrutura física adequada para atender às finalidades precípua desta secretaria em relação à gestão dos

Página 1 de 5

Secretaria do Orçamento e Finanças

documentos financeiros e contábeis e possui estrutura física adequada. Ademais, está localizada defronte à Prefeitura Municipal de Sobral, fator determinante para a vantajosidade da contratação, visto a não incidência de custos para os constantes deslocamentos de servidores e documentos ao local.

[...]

04. Compulsando os autos, verifica-se a presença dos seguintes documentos:
- a) Comunicação interna nº 23-A/2019 da Coordenadoria de Contabilidade noticiando a insuficiência de espaço para a guarda de documentos ao Secretário da Pasta (fl. 02);
  - b) Imagens demonstrativas da insuficiência de espaço na sede da Secretaria do Orçamento e Finanças para o arquivo de processos e documentos (fl. 03);
  - c) Ofício nº 142/2019 – SEFIN à Secretaria da Ouvidoria, Gestão e Transparência acerca de consulta sobre a existência e disponibilidade de local adequado para o arquivo dos processos e documentos da Secretaria do Orçamento e Finanças (fl. 04);
  - d) Ofício nº 017/2019 – SEGET em resposta ao Ofício nº 142/2019 – SEFIN, informando a falta de disponibilidade de local adequado para tanto (fl. 05);
  - e) Parecer técnico referente à avaliação prévia do imóvel objeto de dispensa (fls. 06/12);
  - f) Manifestação de interesse da Imobiliária PROBANK – ADM. DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIO, inscrita no CNPJ sob o nº 04.067.182/0001-79, na contratação (fl. 13);
  - g) Declaração de propriedade exarada pelo proprietário do imóvel em questão acompanhada de documentação comprobatória (fls. 14/18);
  - h) Procuração do proprietário do imóvel outorgando poderes à Imobiliária PROBANK – ADM. DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIO para administrar sua locação (fls. 19/20);
  - i) Documentação jurídica da empresa (fls. 21/24);
  - j) Comunicação interna nº 028/2019 – SEFIN, acompanhada de justificativa, da Coordenadoria de Contabilidade, por meio da qual solicita autorização para contratação, através de Dispensa de Licitação, para locação de 2 (duas) salas comerciais (fls. 25/26);
  - k) Documentação de regularidade fiscal/trabalhista da empresa (fls. 27/31).

05. Destaque-se, dentre os documentos supracitados, Parecer Técnico cujo objeto é a avaliação prévia do imóvel que ora se pretende locar, ocasião em que o signatário do referido instrumento, Sr. Thiago Colares de Oliveira, Engenheiro Civil (CREA/CE nº 40.981-D), **confirma que o imóvel possui uma boa/excelente liquidez, concluindo, ao**



final, pelo valor mercadológico para locação mensal de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais).

06. É o breve relatório. Passa-se à análise meritória.

07. É sabido que pelo princípio da obrigatoriedade a Administração Pública tem como regra o dever de licitar, ressalvadas algumas hipóteses em que o gestor pode prescindir da seleção formal prevista no estatuto licitatório, cujo amparo, inclusive, advém de respaldo jurídico maior, previsto no inciso XXI do art. 37 da CF, *in verbis*:

**XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública** que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

08. Porém, estando diante o administrador de situação excepcional, expressamente prevista em Lei, poderá realizar dispensa de licitação, tendo em vista especialmente a discricionariedade que lhe é peculiar, porém agindo dentro dos limites da Lei.

09. Com efeito, o inciso X do art. 24 da Lei Federal nº 8.666/93 menciona, dentre as exceções ao dever de licitar, **a situação para compra ou locação de imóvel em que é dispensável a licitação**, senão veja-se:

**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;**

10. Consoante se verifica no dispositivo legal acima, a Administração Pública é dispensada de licitar a locação de um imóvel que lhe seja realmente indispensável, em razão das necessidades de instalação e localização. Contudo, para amparar esta hipótese de dispensa de licitação, é imperativa a satisfação dos seguintes requisitos: a) destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração; b) necessidades de instalação e localização que condicionem sua escolha; c) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia; tal como ocorre no caso presente.

11. A administração providenciou a avaliação prévia do imóvel comprovando a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado. A avaliação deve necessariamente anteceder a firmação do negócio avençado, o que no presente caso configura-se a locação, pois sem avaliação prévia não há como aferir o preço praticado no mercado.

12. Sobre isto, verifica-se que o valor mensal para futura locação de 02 (duas) salas comerciais situadas em imóvel localizado na Travessa Coronel José Inácio, nº 163, Centro, Sobral/CE, de acordo com a manifestação de interesse apresentada pelo locador, conforme fl. 13, é de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais), sendo este, portanto, compatível com o valor estipulado através da avaliação técnica realizada por *expert*, de acordo com o inciso X do art. 24 da mesma Lei.

13. Ademais, conforme lembra Marçal Justen Filho<sup>1</sup>, é necessário constar no processo os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra forma. Para Diógenes Gasparini, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torná-lo um “bem singular”, nas palavras do autor<sup>2</sup>:

[...] Quando, por exemplo, a natureza do serviço exige do imóvel onde será instalado certas características (altura do pé direito, natureza da construção), tanto quanto o é a localização (próximo a um serviço já instalado), por exemplo. Com essa indicação a Administração Pública torna o bem singular; não há outro bem que possa atender aos seus reclamos, e em razão disso pode-se comprá-lo ou locá-lo sem licitação. A hipótese só prestigia a entidade que, em tese, está obrigada a licitar. Quando compradora ou locatária. Quando vendedora bem imóvel, a disciplina é a estatuída no art 17, do Estatuto Federal Licitatório e quando locadora, a regra é a licitação, dado que seu bem pode interessar a mais de uma pessoa, salvo a hipótese da alínea ‘f’ do inciso I desse artigo.

14. Acerca disto, a Coordenadoria de Contabilidade ressaltou a vantajosidade na contratação do imóvel em específico em razão, especialmente, do preço e da localização, que está exatamente em frente ao prédio da Prefeitura Municipal de Sobral, evitando, desta forma, despesas com deslocamento de funcionários e até mesmo de materiais e documentos a serem arquivados. Outras peculiaridades do imóvel e que acabam por torná-lo “excelente” para a Administração Pública também foram ressaltadas no parecer técnico de avaliação do imóvel.

15. Nada demais, e como visto da legislação supra, a contratação direta por meio de dispensa de licitação entre o Município de Sobral, por meio da SEFIN, e a empresa PROBANK IMÓVEIS, CNPJ 04.067.182/0001-79, representante do proprietário do

<sup>1</sup> JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 8ª Ed. São Paulo: Dialética, 2001.

<sup>2</sup> GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo, 8ª Ed. Ver. E atual. São Paulo: Saraiva, 2003.



Secretaria do Orçamento e Finanças

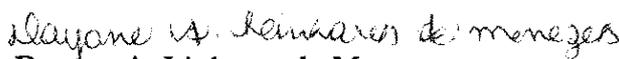
imóvel, encontra regular amparo na legislação correlata, encontrando-se os autos em perfeita harmonia para a celebração do ajuste, sendo este o meio que melhor atende às necessidades da Administração para a referida aquisição.

16. **Salienta-se, final e oportunamente, que a esta Coordenadoria Jurídica não compete manifestar-se sobre a conveniência e oportunidade para a celebração do presente ajuste, mas tão somente sobre seus aspectos legais, sendo o parecer de ordem consultiva, exatamente como o faz neste momento, de acordo com entendimento esposado pelo C. STF<sup>3</sup>, não podendo deste modo ser responsabilizado como parecerista<sup>4</sup>.**

17. *Ex positis*, analisando a aparente legalidade do procedimento administrativo para locação de imóvel, esta Coordenadoria Jurídica/SEFIN opina favoravelmente pelo acolhimento da dispensável licitação, na forma do inciso X do art. 24 da Lei Federal nº 8.666/93.

18. É o entendimento, salvo melhor juízo.

Sobral (CE), 27 de maio de 2019.

  
**Dayane A. Linhares de Menezes**  
Coordenadora Jurídica SEFIN  
OAB/CE 41.482

<sup>3</sup> CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. TRIBUNAL DE CONTAS. TOMADA DE CONTAS: ADVOGADO. PROCURADOR: PARECER. CF., art. 70, parág. único, art. 71, II, art. 133. Lei nº 8.906, de 1994, art. 2º, § 3º, art. 7º, art. 32, art. 34, IX. I. - 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 - MS 24073 / DF - DISTRITO FEDERAL. - Relator(a): Min. CARLOS VELLOSO - Julgamento: 06/11/2002 - Órgão Julgador: Tribunal Pleno - Publicação: DJ 31-10-2003).

<sup>4</sup> 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).