



PARECER JURÍDICO

PARECER JURÍDICO Nº 207/2022

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº P223765/2022

PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO – CONTRATAÇÃO DIRETA

OBJETO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA DOUTOR GILBERTO STUDART, Nº 55, SALA 413 (TORRE SUL), BAIRRO COCÓ, FORTALEZA/CE, PARA FUNCIONAMENTO DO ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO DO MUNICÍPIO DE SOBRAL/CE

RELATÓRIO

Trata-se de procedimento de Dispensa de Licitação, encaminhado pela Coordenadoria Administrativa Financeira da Secretaria do Planejamento e Gestão a esta Coordenadoria para a devida análise de ordem processual e a competente adequação de cunho jurídico, cujo objeto é a **locação de um imóvel situado na rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Sala 413 (Torre Sul), Bairro Cocó, Fortaleza/CE, para funcionamento do escritório administrativo do município de Sobral/CE.**

O presente processo trata-se de **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, realizada mediante contratação direta. A matéria é trazida à apreciação jurídica para cumprimento do parágrafo único, do artigo 38, da Lei Federal nº 8.666/1993 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

DO EXAME

No aspecto formal, visualiza-se que o processo administrativo está devidamente protocolado¹. Verifica-se também que há solicitação de contratação elaborada pelo agente competente.

Nos autos do processo consta expresso compromisso orçamentário, com a rubrica de nº 29.01.04.122.0500.2.500.3.3.90.36.01.1.500.0000.00 (Fonte de Recurso: Municipal).

Respeitando o princípio da economicidade, nos termos do artigo 3º da Lei Federal nº 8.666/1993², encontramos nos autos Justificativa de Preços³, além de Parecer Técnico de Locação Imobiliária, demonstrando os valores apresentados para a locação, conforme pesquisa de preços realizada.

As peças processuais até o presente momento carreadas aos autos compreendem: Ofício nº 6482022 – COAFI/SEPLAG - Solicitação de autorização para realização de dispensa e seu Anexo - Justificativa da Contratação; Justificativa de Preço; Termo de Referência; Processo SPU nº P216260/2022 – Solicitação de laudo de avaliação do imóvel [Ofício nº 740/2022 – SECEX/SEPLAG; Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária e seus Anexos I –

¹ Art. 4º, parágrafo único, art. 38 e art. 60, *caput*, da Lei Federal nº 8.666/1993.

² Art. 3º A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

³ "Faça constar dos processos licitatórios, inclusive, quando for o caso, os de dispensa e inexigibilidade, os elementos previstos no art. 7º e no art. 38, ambos da Lei no 8.666/1993, dentre eles: projeto básico; indicação dos recursos orçamentários destinados a licitação; pesquisa de preços, pareceres técnicos e extrato de publicação dos avisos contendo os resumos dos editais e do contrato". (TCM-CE. Acórdão 4104/2009 Segunda Câmara).

ACB
OL



documentação do imóvel, II – localização do imóvel avaliando, III – planta de locação, IV – registro fotográfico, V – modelo, VI – resultados, VII – variáveis, VIII – dados de mercado, IX – resíduos, X – aderência, XI – estimativas, XII – tabela de fundamentação (NBR 14.653-2), XIII – relatório estatístico – regressão linear; Ofício nº 1130/2022 – SEINFRA]; Proposta de Locação de Imóvel; Documentação do Imóvel/Locador: Escritura de compra e venda registrada no 3º Ofício de Notas – Tabelionato Pergentino Maia; Cópias do documento de identificação (CNH) e comprovante de endereço do locador; Certidão Positiva de Débitos de Tributos Municipais com Efeitos de Negativa; Certidão Negativa de Débitos Estaduais; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; DAM – IPTU 2022; Consulta da DTI nº 8966/2019; C.I. nº 344/2022 – COAFI/SEPLAG, com pedido de parecer jurídico, conduzindo à afirmação a respeito da normalidade do processo sob o aspecto jurídico-formal.

Nesse passo, o Processo em evidência teve o seu trâmite normal.

É o relatório. Passa-se a opinar.

DA FUNDAMENTAÇÃO

Prima facie, cumpre registrar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, à luz do artigo 133 da Constituição Federal, incumbe a esta Coordenadoria Jurídica manifestar-se sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados pela autoridade máxima do órgão, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

1. Da Dispensa de Licitação.

A necessidade de prévio procedimento licitatório a ser realizado pelos entes estatais para efetivação de compras, serviços, obras e alienações é exigência constitucional prevista no artigo 37, XXI. Todavia, situações trazidas pela legislação infraconstitucional, bem como posicionamentos adotados pelos tribunais superiores e pelo Supremo Tribunal Federal, desde que devidamente justificadas, excepcionam a Carta Magna.

O doutrinador José dos Santos Carvalho Filho⁴ discorre:

O princípio da obrigatoriedade da licitação impõe que todos os destinatários do Estatuto façam realizar o procedimento antes de contratarem obras e serviços. Mas a lei não poderia deixar de ressaltar algumas hipóteses que, pela sua particularidade, não se compatibilizam com o rito e a demora do processo licitatório. A ressalva à obrigatoriedade, diga-se de passagem, já é admitida na própria Constituição, a teor do que estabelece o art. 37, XXI. Regulamentando o dispositivo, coube ao legislador a incumbência de delinear tais hipóteses específicas, o que fez no art. 24 do Estatuto.

Observando o disposto na Lei Federal nº 8.666/1993, verifica-se que o caso em comento encontra abrigo no artigo 24 do referido dispositivo, que traz hipóteses taxativas sobre o procedimento de dispensa de licitação, e assevera:

Art. 24. É dispensável a licitação:

⁴ Manual de Direito Administrativo. 18 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007. p. 224

2022
GR



[...]

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades principais 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. (grifos nossos)

O artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/1993 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 principais 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.

O artigo 26 da Lei de Licitações informa que as dispensas de licitação devem ser necessariamente justificadas, devendo o procedimento ser instruído com elementos que apontem a razão de escolha do contratado. Vejamos:

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso;

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço.

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.

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 o atendimento aos seguintes requisitos: a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas, b) adequação de um determinado imóvel para a satisfação das necessidades estatais e c) compatibilidade do preço do aluguel com parâmetros de mercado⁵, determinações devidamente observadas no caso concreto, mediante juntada de justificativa da contratação e de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária demonstrando a compatibilidade do preço com o valor de mercado.

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

⁵ Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311.

JCB
RL



que deverá estar devidamente demonstrado no respectivo processo administrativo (Acórdão 444/2008 Plenário).

Em análise da Justificativa apresentada ao processo administrativo podemos observar as seguintes considerações:

A Secretaria do Planejamento e Gestão através da Coordenadoria Administrativa Financeira vem justificar a referida contratação através de Dispensa de Licitação pelos fatos e fundamentos seguintes:

O Município de Sobral é localizado no interior do estado, à cerca de 232 km da capital Fortaleza, sendo o maior da região norte, com população estimada em mais de 210.000 habitantes segundo o IBGE. Sabe-se que Sobral está se desenvolvendo cada vez mais, sendo polo atrativo de grande potencial para diversos empreendimentos nos setores industriais, comerciais e de serviços.

A prefeitura de Sobral, visando facilitar cada vez mais os trâmites das atividades executadas no município, verificou a importância e necessidade da instalação de um espaço na cidade de Fortaleza, para atender as demandas administrativas externas.

É importante ressaltar que para o Município de Sobral, pelo leque de parcerias que vem fazendo nos últimos anos seja com o governo do estado, bancos e outras instituições, é imprescindível que possua um espaço com uma estrutura mínima para apoiar as aludidas autoridades no desenvolvimento das atividades a serem realizadas neste âmbito, principalmente para receber colaboradores externos. Nesse sentido, a capital oferece uma maior estrutura logística para deslocamento e resolução das questões que não tem possibilidades de serem tratadas no município de Sobral/CE.

Vale destacar também que, a referida locação do imóvel é necessária pois facilita diversas atividades que são executadas no município, como o Malote oficial em que diariamente são encaminhados documentos para Fortaleza com destinação a locais como por exemplo, banco Caixa Econômica Federal, Procuradoria Geral do Estado e etc.

Além disso, salienta-se a adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, bem como a comprovação da compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros do mercado, evidenciado pela necessidade por parte da administração para a locação do referido imóvel, objetivando desta maneira o melhor desempenho das atividades necessárias para o bom andamento da administração, prevalecendo a supremacia e a satisfação do serviço público.

Portanto, diante dos fatos supracitados e a previsão legal constante no inciso X do art. 24 da Lei Federal nº 8.666/93 é justificável a contratação:

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - Para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preteridas 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).

Por fim, pelos motivos expostos requeremos que seja realizada a contratação com a brevidade máxima possível, para que não se suspenda a prestação dos serviços tidos como fundamentais à esta administração pública.

Da análise da Justificativa de Preço anexa ao processo, verifica-se que o valor total da contratação importa na quantia de R\$ 50.160,00 (cinquenta mil e cento e sessenta reais), sendo valor mensal correspondente a R\$ 4.180,00 (quatro mil, cento e oitenta reais), valor ratificado pelo Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária e compatível com o objeto do presente processo.

Logo, em virtude da descrição do objeto a ser adquirido, conforme disposto no Termo de Referência, bem como das considerações realizadas na Justificativa da Contratação e na Justificativa de Preços, infere-se que o objeto da presente licitação pode ser adquirido através de dispensa de licitação.

388
JR



Ressalva-se da análise deste parecer à pesquisa de preços para o estabelecimento de limites máximos, a qual fica adstrita à decomposição do setor técnico solicitante competente.

Salienta-se que este parecer é meramente opinativo⁶, sem qualquer conteúdo decisório, haja vista que o prosseguimento do certame ficará adstrito às determinações das autoridades competentes.

CONCLUSÃO

ISTO POSTO, opina esta Coordenadoria Jurídica **FAVORAVELMENTE** pela correta adequação jurídica do Processo Administrativo de nº **P223765/2022**, propondo, por conseguinte, o retorno dos autos à Coordenação Administrativa Financeira da Secretaria do Planejamento e Gestão para que se providencie as medidas processuais ulteriores cabíveis, com o fim precípua de cumprir o seu objeto.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Sobral/CE, 08 de novembro de 2022.

fca Carolina Pessoa Bezerra
FCA CAROLINA PESSOA BEZERRA
Gerente da Célula de Contratos e Convênios
SEPLAG - OAB/CE nº 30.363

Tamyres Lopes
TAMYRES LOPES ELIAS
Coordenadora Jurídica - SEPLAG
Respondendo - OAB/CE nº 43.880

⁶ 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).