

PARECER JURÍDICO

PARECER N° 030/2022 – COJUR/STDE

PROCESSO N° P203643/2022

INTERESSADO: Coordenadoria de Gestão Integrada do Trabalho e Qualificação Profissional 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 Coronel Rangel, nº 194, Centro, para funcionamento da Casa da Economia Solidária no Município de Sobral". O valor global desse processo importa em **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**, sendo o valor mensal de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**, sendo contratada a empresa **PROBANK ADMINISTRACAO DE IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº **04.067.182/0001-79**.

Foi juntada ao presente processo a seguinte documentação:

- a) Ofício exarado pela Coordenadoria de Gestão Integrada do Trabalho e Qualificação Profissional da STDE com a autorização da Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Econômico para a realização da presente despesa;
- b) Justificativa da Contratação;
- 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 da empresa a ser contratada.

A Coordenadoria de Gestão Integrada do Trabalho e Qualificação Profissional da STDE se manifestou nos autos acerca da presente solicitação, senão vejamos:

"A Economia Solidária consiste no estabelecimento de um conjunto de atividades econômicas que envolvam a produção, divulgação, distribuição e consumo de produtos que por alguma razão não são encontrados facilmente

no mercado considerado tradicional. É importante salientar que para a economia solidária acontecer é necessário que todo esse processo seja regido por uma conduta de autogestão. Essas ações buscam também atender aos grupos populacionais caracterizados em situação de fragilidade econômica e social. Com isso, essa política de assistência vem sendo fortalecida no município de Sobral através da Casa da Economia Solidária que desde o ano de 2014 contribui com o desenvolvimento local e territorial, dentro dessas perspectivas. A Casa da Economia Solidária fomenta o desenvolvimento local sustentável solidário, através da disseminação da cultura da economia solidária nas organizações econômicas e relações sociais no município de Sobral. Também desenvolve projetos que integram a qualificação profissional, ofertando oficinas e cursos que potencializam a profissionalização de todas as pessoas que nela são acompanhadas; consultorias e mentorias dedicadas a todos os grupos de segmentos econômicos atendidos; organização de feiras comunitárias, das quais possui como objetivo central a divulgação e comercialização dos produtos elaborados pelos atendidos da Casa, prospectando o desenvolvimento econômico e geração de renda; A Feira da Agricultura Familiar e de Economia Solidária é uma ação que pode exemplificar o ponto citado anteriormente. A feira é de caráter permanente, acontece na própria Casa de Economia Solidária, possuindo data fixa para todas as sextas-feiras e é extremamente favorável para a realização da comercialização e produtos deste grupo, principalmente dos que vivem nos Distritos do município. Atualmente são atendidos 18 (dezoito) grupos de Empreendimentos Solidários, abrangendo os segmentos do Artesanato, Gastronomia, Agricultura Familiar e Pesca, beneficiando 140 (cento e quarenta) famílias, totalizando 636(seiscentos e trinta e seis) pessoas diretamente envolvidas. A área de atuação está na sede do município de Sobral e em mais 04 (quatro) distritos rurais: Jaibaras, Aracatiaçu, Taperuaba Patriarca e localidades vizinhas: Trapiá, São Domingos, Setor IV, Vassouras e Boqueirão. Na Casa da Economia Solidária há um projeto que é imensamente relevante e que tem direcionamento para as pessoas que não possui condições econômicas de consumir ou ter acesso a uma alimentação seguindo os preços que são disponibilizados pelo atual mercado. Diariamente a oferta de almoços com cardápios variados é disponibilizada por preço inferior ao que se encontra na região central do município. Tal projeto favorece com que o público tenha acesso a uma alimentação saudável, balanceada seguindo as exigências nutricionais determinadas. Para isso, a atual localização da Casa, que fica na região central do município, favorece positivamente essa ação; A existência da Casa da Economia Solidária foi um dos principais pré-requisitos essenciais para conduzir a criação de um instrumento jurídico que foi adotado como base para a criação do Conselho Municipal de Economia Solidária de Sobral, por meio da Lei nº 1.515, de 06 de outubro de 2015 e regulamentada pelo decreto nº 1.739, de março de 2016.”

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 e documentos de habilitação, 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 precípua 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 precípua 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 empresa PROBANK ADMINISTRACAO DE IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA, inscrito no CNPJ nº 04.067.182/0001-79, tendo como objeto a "Locação de um imóvel situado na Rua Coronel Rangel, nº 194, Centro, para funcionamento da Casa da Economia Solidária no 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/CE, aos 25 de julho de 2022.


Dayelle Kelly Coelho Rodrigues
Coordenadora Jurídica da STDE
OAB/CE nº 26.899