



CI nº129/2022 – COAF
2022

Sobral (CE), 22 de dezembro de

A Sr.,

Raimundo Nonato Arcanjo Neto

Coordenador Jurídico da SEDHAS

Prezado Senhor,

Com meus cordiais cumprimentos, vimos por meio deste solicitar Parecer Jurídico acerca de processo P225864/2022 referente a Dispensa de Licitação para “Locação de Imóvel para abrigar Unidade de Acolhimento Institucional para População em Situação de Rua”.

Sem mais para o momento, agradecemos antecipadamente e permanecemos à disposição para prestar os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


Roberto Cleber Feitosa
Coordenador Administrativo Financeiro da SEDHAS



PARECER JURÍDICO

PARECER JURÍDICO Nº 64/2022 – COJUR / SEDHAS

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº P225864/2022

PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETO: **Locação de imóvel situado à Rua Dr. Manoel Marinho de Andrade, nº 755, Bairro Domingos Olímpio, Sobral/CE, para abrigar a unidade de acolhimento institucional para população em situação de Rua.**

CONTRATADO / BENEFICIÁRIO: **MARIA DO SOCORRO LOIOLA DOMIATE**

1. RELATÓRIO

Trata-se de procedimento de Dispensa de Licitação, encaminhado pela Coordenação Administrativa Financeira da Secretaria dos Direitos Humanos e da Assistência Social - SEDHAS a esta Coordenadoria, para a devida análise de ordem processual e a competente adequação de cunho jurídico, cujo objeto é a Locação de imóvel situado à Rua Dr. Manoel Marinho de Andrade, nº 755, Bairro Domingos Olímpio, Sobral/CE, para abrigar a unidade de acolhimento institucional para população em situação de Rua, durante o período de 12 (doze) meses. Neste sentido observou-se o seguinte:

Na **Justificativa** apresentada no processo administrativo em análise, vemos os seguintes motivos para tal contratação, conforme as considerações que seguem:

ANEXO AO OFÍCIO Nº 632/2022 de 23 de novembro de 2022

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado será destinado ao funcionamento da unidade de acolhimento institucional para população de rua.

O Acolhimento Institucional Adulto, é um serviço da Alta Complexidade destinado a pessoas em situação de rua, com vínculos familiares rompidos e ou fragilizados, no qual funciona uma unidade com características residenciais, favorecendo atendimento personalizado com convívio familiar e comunitário.

A unidade oferece de forma adequada a especificidade do que o serviço propõe, residência ampla, com muitos espaços para atender tanto a equipe técnica (Coordenador, Assistente Social, Psicólogo, Pedagoga e outros), como os 15 acolhidos em seus dormitórios, além de possuir uma vasta área externa.

Um dos objetivos deste Serviço é contribuir para o fortalecimento e resgate dos vínculos familiares por ora rompidos entre os usuários em situação de acolhimento e suas famílias, contudo enquanto essa reconciliação não ocorre, os mesmos permanecem na residência para que possamos garantir sua proteção e bem-estar integral.

No que tange aos direcionamentos da Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais (Texto da Resolução 109, de 11 de novembro de 2009, publicado no Diário Oficial da União em 25 de



novembro de 2009), a residência deve funcionar ~~em~~ ^{em} unidade inserida na comunidade, ambiente acolhedor, ~~estrutura física~~ adequada, visando o desenvolvimento de relações ~~mais~~ ^{mais} próxima do ambiente familiar.

Portanto, diante dos fatos supracitados e a ~~previsão~~ ^{previsão} legal constante no Inciso X do Art. 24 c/c Inciso II do Art. 26 da lei federal nº 8.666/93, é justificável a contratação. Ante ao exposto, solicitamos as medidas processuais cabíveis para o cumprimento do feito.

JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A Secretaria dos Direitos Humanos e da Assistência Social, através do ofício nº 579/2022- SEDHAS, solicitou parecer técnico de avaliação para locação de um imóvel situado à **Rua Dr. Manoel Marinho de Andrade, nº 755, bairro Domingos Olímpio, Sobral-CE**, destinado para o funcionamento da unidade de acolhimento institucional para população em situação de rua, com objetivo de verificar o valor do aluguel considerando o mercado imobiliário e demais característica atribuídas ao referido imóvel.

Assim, o valor mensal do aluguel para o imóvel em epígrafe será de **R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)**, sendo o valor global de **R\$ 26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais)**.

Verificando o Parecer Técnico de Avaliação expedido pela prefeitura Municipal de Sobral, emitido pela Sra. **Jéssica Nathyele F. Souza** (Engenheira Civil - CREA-RN: 211557223-8, localização e as características física do imóvel, alguns pontos cruciais foram determinantes: terreno ao nível de rua, sua localização centralizada no município, estado de conservação do tipo regular, e padrão de acabamento também regular em relação ao mercado. Se mantida as condições que o mercado imobiliários apresenta no momento, o mesmo possui uma regular liquidez, constata-se que o valor apresentado pela SEINFRA, encontra-se de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário, o que denota observância ao princípio da economicidade.

Sendo assim, resta observado o artigo 26, inciso III da Lei 8.666/93 que exige a presente justificativa de preços para contratações mediante dispensa de licitação.

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.

2. DO EXAME

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

Nos autos do processo consta compromisso orçamentário de nº



23.02.08.244.0156.2.203.3.3.90.36.01.1.669.0000.00

23.02.08.244.0156.2.203.3.3.90.36.01.1.660.0000.00

Fonte de Recurso: Municipal e Federal

As peças processuais até o presente momento carreadas aos autos, tais como:

- a) Solicitação de autorização para processo de Dispensa de Licitação, da Coordenação da Assistência Social - SEDHAS, por meio do ofício nº 632/2022 - Coordenadoria da Assistência Social / SEDHAS;*
- b) Anexo ao ofício nº 632/2022- Coordenação da Assistência Social / SEDHAS (Justificativa de Contratação);*
- c) Justificativa de Preço;*
- d) Solicitação de Consulta no sistema de Patrimônio do Município - Existência de Imóvel, através do Ofício nº 580/2022 - SEDHAS;*
- e) Resposta do Ofício nº 580/2022-SEDHAS, por meio do Ofício nº 853/2022-SEPLAG, informando que não existe a disponibilidade de imóvel no acervo municipal;*
- f) Declaração de Inexistência de Imóvel no Acervo Municipal;*
- g) Solicitação de vistoria de imóvel através do Ofício nº 579/2022-SEDHAS;*
- h) Encaminhamento de Parecer Técnico de Locação Imobiliária, por meio do Ofício nº 1299/2022-SEINFRA;*
- i) Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária;*
- j) Anexo I - Registro Fotográfico;*
- k) Anexo II - Localização do Imóvel Avaliando (Rua Doutor Manoel Marinho de Andrade, nº 755, Domingos Olímpio);*
- l) Termo de Referência;*
- m) Cópia da Proposta de Aluguel;*
- n) Cópia do Registro Geral (RG) com autenticação da locadora;*
- o) Cópia do CPF com autenticação da locadora;*
- p) Cópia do Comprovante de Endereço da locadora;*
- q) Cópia do Registro de Imóvel do 6º ofício;*
- r) Cópia da procuração particular com reconhecimento de firma de Kemel Loiola Domiate;*
- s) Cópia da procuração particular com reconhecimento de firma de Evelyn Kafa Loiola Domiate;*
- t) Cópia da escritura pública de compra e venda;*



- u) Cópia da certidão de óbito;
- v) Cópia da certidão de casamento;
- w) Cópia da Certidão Negativa de Tributos Municipais com sua validação;
- x) Cópia da Certidão Negativa de Débitos Estaduais com sua validação;
- y) Cópia da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União com confirmação da autenticidade;
- z) Cópia da Certidão Negativa de de Débitos Trabalhista;
- aa) C.I. Nº 129/2022-COAF solicitando Parecer Jurídico à Coordenadoria Jurídica;

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

É o relatório. Passa-se a opinar.

3. 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 art. 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.

3.1 – Da Dispensa de Licitação - Locação de Imóvel

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 Filho¹ 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 ressalvar 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.

¹ Manual de Direito Administrativo. 18 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007. p. 224



Observando o disposto na Lei Federal nº 8666/1993, vemos 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:

[...]

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;

Pois bem, conforme parecer técnico de avaliação imobiliária emitido, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Sobral/CE - SEINFRA, considerou-se para a determinação do valor do aluguel a localização centralizada, características físicas do imóvel, estado de conservação do tipo regular, possui fácil acesso ao sistema de transporte, boa quantidade de vagas de estacionamento no seu logradouro e o padrão de acabamento também regular em relação ao mercado.

Se mantida as condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma regular liquidez, constata-se que o valor apresentado pela SEINFRA, encontra-se de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário.

Com base na avaliação do imóvel realizada pela SEINFRA, entende-se que a locação do referido imóvel destinado ao atendimento das finalidades do Município é compatível com o valor de mercado.

Sendo atendidos a pesquisa de mercado imobiliária e a justificativa técnica, considerados elementos indispensáveis, poder-se-á realizar o procedimento de dispensa.

De acordo com a jurisprudência analisada, vemos que:

CONTRATAÇÃO DIRETA DISPENSA DE LICITAÇÃO LOCAÇÃO DE IMÓVEL JUSTIFICATIVA PARECER JURÍDICO REGULARIDADE CONTRATO ADMINISTRATIVO FORMALIZAÇÃO CLÁUSULAS ESSENCIAIS OBRIGAÇÃO DAS PARTES REGULARIDADE. É regular a dispensa de licitação quando realizado de acordo com as regras especificadas na lei, e apresentado os documentos obrigatórios que comprovem a autorização, justificativa da dispensa, parecer técnico ou jurídico, ratificação da dispensa de licitação com respectiva publicação, pesquisa de mercado, razões da escolha do fornecedor/executante, propostas e justificativa do preço. A formalização de contrato administrativo é regular quando o extrato é publicado no prazo legal e contém em suas cláusulas os elementos essenciais, como dotação orçamentária, objeto, prazo de vigência e valor, com qualificação das partes, clareza quanto aos direitos e obrigações das partes, assim como as condições para sua execução, conforme determinação legal. **ACÓRDÃO:** Vista, relatada e discutida a matéria dos autos, na 1ª Sessão Ordinária da Segunda Câmara, de 7 de março de 2017, ACORDAM os Senhores Conselheiros, por unanimidade, nos termos do voto da Relatora, em declarar a regularidade do respectivo procedimento de Dispensa de Licitação e da formalização do Contrato Administrativo n.

**SOBRAL**PREFEITURA
SECRETARIA DOS DIREITOS HUMANOS
E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

SEDHAS

01.034/2015, celebrado entre o Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul e a empresa Rio Turvo Administradora de Bens Imóveis LTDA. Campo Grande, 7 de março de 2017. Conselheira Marisa Joaquina Monteiro Serrano Relatora.

(TCE-MS - CONTRATO ADMINISTRATIVO: 114942015 MS
Relator: MARISA JOAQUINA MONTEIRO SERRANO, Data de
Publicação: Diário Oficial do TCE-MS n. 1720, de 21/02/2018).

Logo, em virtude da descrição do imóvel a ser adquirido, bem como da verificação realizada na pesquisa de mercado, infere-se que o objeto da presente licitação pode ser adquirido através da dispensa. No caso em apreço, o valor total da contratação importa em aproximadamente R\$ 26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais).

Sendo assim, diante disso o valor de locação imobiliária dentro de um intervalo de confiança variando 0,5% a 1% do valor avaliado ao imóvel. O valor mensal na presente data e nas condições que se encontra, em R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), percebendo-se dessa forma, que este certame é compatível com o objeto da presente dispensa de licitação.

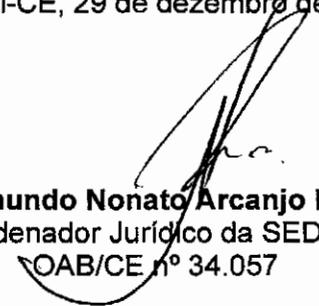
Salienta-se que este parecer é meramente opinativo², sem qualquer conteúdo decisório, haja vista que o prosseguimento do certame ficará adstrito às determinações das autoridades competentes.

4. DA CONCLUSÃO

Isto posto, OPINA-SE FAVORAVELMENTE, pela correta adequação jurídica da **Dispensa de Licitação** objeto do Processo Administrativo/SPU de nº P225864/2022, propondo, por conseguinte, o retorno dos autos à Coordenação Administrativa Financeira-COAF da Secretaria dos Direitos Humanos e da Assistência Social - SEDHAS para que se providencie as medidas processuais ulteriores cabíveis, com o fim precípua de cumprir o seu objeto.

É o parecer, salvo melhor juízo. À apreciação superior.

Sobral-CE, 29 de dezembro de 2022.


Raimundo Nonato Arcanjo Neto
Coordenador Jurídico da SEDHAS
OAB/CE nº 34.057


Kadidya Arcanjo Barreto Melo
Gerente da Célula de Suporte e
Acompanhamento Técnico Administrativo
OAB/CE nº 35.075

² 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).