

PARECER JURÍDICO

PARECER N° 0249/2022 – COJUR/SME

PROCESSO N° P192534/2022

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, localizado na Trav. Mem de Sá, nº 200, Domingos Olímpio, no Município de Sobral/CE, destinado ao funcionamento do anexo do CEI Terezinha de Jesus Ponte Aragão**”, tendo como contratada a Sra. **MARIA HELENA FERREIRA DA SILVA MARQUES**, inscrita no CPF nº 491.048.293-87, no valor global de **R\$ 37.548,00 (trinta e sete mil e quinhentos e quarenta e oito 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) Laudo de Avaliação do Imóvel, exarado pela Secretaria Municipal da Infraestrutura (SEINFRA), responsável pela análise dos valores dos imóveis no Município de Sobral;
- f) Declaração de Inexistência de imóvel no acervo municipal;
- g) Justificativa do Preço;
- h) Documentos de Habilitação do contratado.

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

Tal contratação se faz necessária para o funcionamento de salas de aula da educação infantil do anexo do CEI TEREZINHA DE JESUS PONTE ARAGÃO, fazendo com que haja o desenvolvimento das atividades pedagógicas da

escola para a comunidade local, aumentando o desempenho dos alunos através de um imóvel adequado para a realização das ações. Importante reiterar que o município não dispõe de imóvel próprio para funcionamento das atividades supramencionadas, conforme declaração exarada pela Secretaria Municipal do Planejamento e Gestão (SEPLAG), em anexo, fazendo-se necessária a locação do imóvel em epígrafe. O imóvel a ser locado é o que melhor se adapta aos serviços a serem executados, em virtude de suas instalações, e tendo o preço compatível com o preço ofertado no mercado, conforme Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária constante nos autos, emitido pela Secretaria da Infraestrutura – SEINFRA.

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, 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 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 expresse, 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.

O setor técnico precisa comprovar que o imóvel é específico, cujas instalações e localização evidenciem que ele é o único que atende o interesse da administração, com laudos de avaliação prévia, com a finalidade de demonstrar que o preço do aluguel é compatível com o preço de mercado.

A norma regulamentadora é óbvia, porém merecedora de elogio, pois é despropositado dispêndio de recurso público de forma injustificada, já que em havendo imóvel disponível capaz de atender ao interesse da Administração, a alocação de orçamento para esse fim não encontraria fundamento de validade.

A par disso, deve também restar configurada a adequação do imóvel pretendido para a satisfação das necessidades administrativas, justificando-se o motivo de sua escolha, com a demonstração de sua singularidade e das correspondentes vantagens e facilidades frente aos demais localizados na cidade.

A locação de imóvel pela Administração fundada no art. 24, X, e art. 26 da Lei nº 8.666/93 depende de comprovação de que o imóvel escolhido é o único a satisfazer as necessidades de instalação e localização da Administração, em determinada localidade, em razão da ausência de outro imóvel similar e disponível.

No caso em questão, verifica-se que está atestado nos autos, principalmente na justificativa da Coordenadoria Administrativa da SME, que o Município de Sobral não dispõe de outro imóvel para a respectiva finalidade. Vejamos o que revela a unidade técnica requisitante:

"Importante reiterar que o município não dispõe de imóvel próprio para funcionamento das atividades supramencionadas, conforme declaração exarada pela Secretaria Municipal do Planejamento e Gestão (SEPLAG), em anexo, fazendo-se necessária a locação do imóvel em epígrafe. O



imóvel a ser locado é o que melhor se adapta aos serviços a serem executados, em virtude de suas instalações, e tendo o preço compatível com o preço ofertado no mercado, conforme Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária constante nos autos, emitido pela Secretaria da Infraestrutura – SEINFRA".

Imprescindível, também, a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista relativas ao proprietário do imóvel a ser alugado, que deve ser feita pelo setor técnico e comprovada nos autos antes da assinatura do contrato. Se houver restrição, opina-se que não seja feita a contratação.

IV - DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, com base nos documentos e informações até aqui colacionados, ressalvados os aspectos técnicos, econômicos, financeiros e as ponderações de conveniência e oportunidade, próprios do mérito da Administração, e, portanto, alheios às atribuições desta Coordenadoria Jurídica, **concluo pela viabilidade jurídica**, desde que obedecidos os requisitos do presente parecer.

Ressalto que o exame jurídico em tela se baseou nas informações técnicas produzidas pelo setor requisitante da SME e nos documentos que integram o presente caderno processual. Assim, releve-se que a motivação, as justificativas, os cálculos e os demais dados técnicos informativos são de inteira responsabilidade da **Coordenadoria Administrativa da SME**.

Pelo exposto, sugere-se a remessa do feito à autoridade superior para considerações. Empós, remeta-se os autos à Central de Licitações do Município de Sobral (CELIC), para que se providencie as medidas processuais ulteriores cabíveis, com o fim precípua de cumprir o seu objeto.


Salvo melhor juízo, é o parecer.

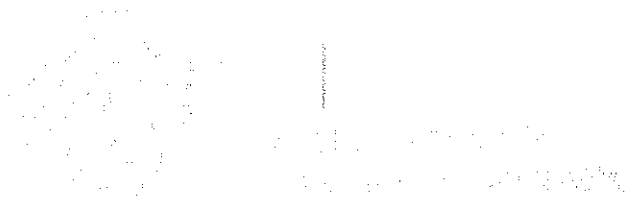
Sobral - Ceará, aos 05 de abril de 2022.

DAYANNA KARLA
COELHO
XIMENES:00963638351

Assinado de forma digital por
DAYANNA KARLA COELHO
XIMENES:00963638351
Dados: 2022.04.05 11:04:41 -03'00'

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



INÍCIO TERMOS DE USO F.A.Q.

RELATÓRIO

▼ RELATÓRIO 1 - Arquivo de assinatura **aprovado**, em conformidade com a MP 2.200-2/2001

Data de verificação	05/04/2022 11:07:51 BRT
Versão do software	2.8.1
Nome do arquivo	PARECER JURÍDICO - DISPENSA ALUGUEL - MARIA HELENA.pdf 75b12c2e44b6b14c3aa1f fb1fa3eacc6b183be8726 3af85b1a168ce5e8c349e
Resumo SHA256 do arquivo	1

▼ Assinatura por CN=DAYANNA KARLA COELHO XIMENES:***636383**, OU=Certificado PF A3, OU=20937130000162, OU=AC SOLUTI Multipla, OU=AC SOLUTI, OU=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v2, O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios/opcionais	Aprovado
Certificados necessários	Nenhum

AVALIE ESTE SERVIÇO

EXPANDIR ELEMENTOS

Modo escuro

Mensagem de alerta

- ▶ Caminho de certificação
- ▶ Atributos

certificado é
necessário
Atualizações
incrementais
verificadas



AVALIE ESTE
SERVIÇO

EXPANDIR
ELEMENTOS

Modo escuro