



PARECER JURÍDICO-

PARECER nº 01/2022 – GABVICE

PROCESSO nº P170901/2021

REQUERENTE: **Coordenadoria Administrativa Financeira**

INTERESSADO: **Vice – Prefeitura Município de Sobral**

**OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO
NA AV. DR. GUARANY, 1138, CENTRO –
SOBRAL – CEARÁ – CEP: 62010-302,
DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA
VICE – PREFEITURA MUNICÍPIO DE SOBRAL
- PERÍODO DE 12(DOZE) MESES. -
DISPENSA DE LICITAÇÃO**

DO RELATÓRIO.

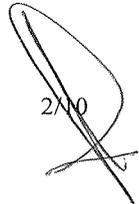
Versam os presentes autos sobre a locação de imóvel situado na av. Dr. Guarany, 1138, Centro – Sobral – Ceará – Cep: 62010-302, destinado para o funcionamento da Vice – Prefeitura Município de Sobral, pelo período de 12(doze) meses, por meio de dispensa de licitação

Os presentes autos foram encaminhados para análise e emissão de parecer jurídico opinativo desta coordenação jurídica, nos termos da Lei Federal nº 8.666/1993, encontrando-se instruídos com os seguintes documentos:

1/10

- a) Ofício nº 0056/2021 –GABVICE – Devidamente assinado pelo Coordenador Administrativo Financeiro;
- b) Anexo do Ofício 0056/2021, contendo Justificativa da contratação da locação de imóvel (01 folha);
- c) Justificativa de preço exarada pelo Coordenador Administrativo Financeiro do GABVICE (01 folha);
- d) Minuta do Termo de referência (07 folhas)
- e) Minuta do Termo de justificativa de dispensa de licitação (01 folha) ;
- f) Minuta do Ato de Ratificação da dispensa de licitação (01 folha);
- g) Ofício nº 870/2021 – SEPLAG, contendo informação da indisponibilidade municipal de imóvel em resposta ao Ofício 060/2021 – GABVICE;
- h) Ofício nº 0013/2021 – GABVICE , solicitando avaliação pela equipe técnica da SEINFRA;
- i) Parecer de avaliação locativa do imóvel situado na av. Dr. Guarany, 1138, Centro – Sobral – Ceará – Cep: 62010-302, destinado para o funcionamento da Vice – Prefeitura Município de Sobral;
- j) Proposta de Aluguel do Imóvel emitida pela empresa PROBANK IMÓVEIS;
 - 1. Cópia autenticada da CNH do Sr. Jeferson Souza da Cunha;
 - 2. Cópia Simples do CNPJ da PROBANK (Nº 04.067.182/0001-79);
 - 3. Certidão Negativa de Tributos Municipais nº 13, válida até 02/04/2022;
 - a. Validação via internet nº 2022/13, datada de 10/01/2022 à 14:31:34

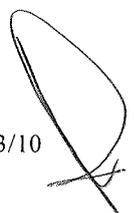
2/10



4. Certidão Negativa de Débitos Estaduais nº 202205455316, válida até 10/05/2022;
 - a. Validação via internet impressa da consulta realizada no site <https://www.sefaz.ce.gov.br>.
5. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais a Dívida Ativa da União, válida até 22/04/2022;
6. Certidão de Regularidade do FGTS – CRF , válida até 28/03/2022;
7. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, válida até 23/04/2022;
- k) Cópia Simples da Matrícula de imóvel nº 4537 , datada de 17/05/2021,
 1. Manifesto de assinatura (Cod. Validação: 88z8m-h2ag2-7m2nt-e9neh);
- l) Cópia simples do 2º Translado de escritura de inventário e partilha dos bens deixados pelo espólio de Diva Maria Ximenes Prado;
 1. Manifesto de assinatura (Cod. Validação: eavv9-w553x-8s252-vhstl);
- ii. Cópia do contrato de prestação de serviço entre PROBANK e PROPRIETÁRIOS do imóvel locado nº A001652/2021;
 1. Contrato devidamente autenticado pelo Advogado Neyton da Costa Oliveira, OAB/Ce nº 38.570, nos termos do art. 830 da Lei nº 11.925, de 17 de abril de 2009.
- iii. Cópia simples da Certidão Negativa de Débito de IPTU do imóvel locado.
 1. CNTI/PMS nº 0000000198;
 2. Inscrição do imóvel nº 0000031824.

Até o presente momento, e o que merece ser relatado!

3/10





A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada, **opinando** sobre o controle interno da legalidade administrativa dos atos a serem praticados ou já efetivados.

A função desta assessoria, em tese, é justamente apontar possíveis riscos do ponto de vista jurídico e recomendar providências, para salvaguardar a autoridade assessorada, a quem compete avaliar a real dimensão do risco e a necessidade de se adotar ou não a precaução recomendada.

Importante salientar, que o exame dos autos processuais restringe-se aos seus aspectos **jurídicos**, excluídos, portanto, aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente municiou-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos. Desse modo, cita-se:

Conforme Enunciado nº 07, do Manual de Boas Práticas Consultivas da CGU/AGU, "o **Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade.**"

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, documentação acostada, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, e outros documentos acostados, tenham sido regularmente determinadas pelos setores competentes dos órgãos municipais, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

De outro lado, cabe esclarecer que, via de regra, não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a

4/10

prática de atos administrativos. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

Assim sendo, o ideal, para a melhor e completa instrução processual, é que sejam juntadas ou citadas as publicações dos atos de nomeação ou designação da autoridade e demais agentes administrativos, bem como, os Atos Normativos que estabelecem as respectivas competências, com o fim de que, em caso de futura auditoria, possa ser facilmente comprovado que quem praticou determinado ato tinha competência para tanto. Todavia, a ausência de tais documentos, por si, não representa, a nosso ver, óbice ao prosseguimento do feito.

Finalmente, é nosso dever salientar que determinadas observações são feitas **sem nenhum caráter vinculativo**, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

Impende destacar que a presente peça da lavra de advogado público tem **caráter meramente opinativo** acerca da viabilidade jurídica do pleito. Logo, as manifestações do advogado público não são deliberativas nem vinculam o requerente/interessado, ficando a decisão a cargo da autoridade superior ordenadora de despesas. Tal entendimento emerge das decisões pacíficas e remansosas do Supremo Tribunal Federal que abaixo seguem transcritas:

DECISÃO

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,

5/10

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).

DOS ELEMENTOS JURÍDICOS ANALISADOS.

Ante o exposto, **passo a opinar.**

Inicialmente, apesar de estamos tratando de parecer para cuidar do assunto relacionado à contrato celebrado a luz da Lei nº 8.666/1993, é indispensável, ao olhar deste parecerista, destacar que o tema "**DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**" é confortavelmente aceito nos atuais negócios jurídicos celebrados com a administração pública, já que foi amplamente debatido durante a sistemática da Lei nº 8.666/1993, ficando, de acordo com o artigo 24, X, da Lei nº 8.666/1993, dispensável a licitação para 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.

A locação de imóveis encontra-se prevista como uma das hipóteses de dispensa de licitação, fato este que ensejou a manifestação dos órgãos de controle em inúmeros casos, formando, maiormente no âmbito da corte de Contas da União (TCU), **JURISPRUDÊNCIA** que influenciou fartamente a edição da Lei nº 14.133/2021, chegando a influenciar na modificação parcial da natureza da contratação relacionada à locação de imóveis, não só por destinar um

6/10

dispositivo próprio a esse fim como também por excluir tal modalidade de contratação como licitação dispensável, permitindo, ainda que como exceção, a contratação direta mediante a inexigibilidade de licitação.

Demonstrado alicerce suficiente para embasar a requerida opinião jurídica sobre **“DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS”**, cabe **APRECIÇÃO DA LEGITIMIDADE** da parte locadora/contratada, suficiente para realizar, pelo período de 12(doze) meses, o contrato administrativo em testilha, objetivando a locação do imóvel situado na Av. Dr. Guarany, 1138, Centro – Sobral – Ceará – Cep: 62010-302, destinado para o funcionamento da Vice – Prefeitura Município de Sobral.

Segue anexo, resguardando a legitimidade para figurar como contratada, o instrumento contratual nº A001652/2021, celerado entre a administradora de imóveis PROBANK (CNPJ Nº 04.067.182/0001-79) e os proprietários ou legitimados conforme cópia da matrícula do imóvel locado (nº 4537), bem como cópia simples do 2º Translado de escritura de inventário e partilha dos bens deixados pelo espólio de Diva Maria Ximenes Prado.

Sendo assim, fica comprovado que a empresa PROBANK, devidamente inscrita no CNPJ nº04.067.182/0001-79, legalmente representada pelo Sr. Jeferson Souza da Cunha, é parte legítima, conforme documentação anexada aos autos.

Observo ainda, a divergência existente entre os documentos apresentados no tocante ao nome do contribuinte informado pelo cadastro municipal, Sr. Clóvis Aragão Prado (nº 16270), e endereço do imóvel locado, sendo tais divergências de fácil superação pela leitura integral da matrícula nº 4537, cabendo a este parecerista sugerir, ao contratado, a imediata atualização dos dados do imóvel junto aos órgãos competentes.

Ainda compulsando os autos administrativos apresentados, em tese, verifica-se que o cumprimento das exigências legais a que se refere o artigo 26 da Lei de Licitações estão presentes.

7/10

Em razão da justificativa sobre a necessidade de locar imóvel, cabe à requerida dispensa de licitação com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, conforme segue:

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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

O destacado artigo prevê expressamente, sem margem para dúvidas, 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, observando imperiosamente que preço, *in casu*, deve ser compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia do setor competente.

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 Pública. Nesse sentido, consta nos autos, o Parecer Técnico de avaliação locativa, exarado pela Engenheira. Jessica Nathyele Freitas Souza (Engenheira Civil: RNP/RN: 211557223-8), o qual indica, de forma técnica, que:

(...)


8/10

2. AVALIAÇÃO FINAL

Foi levado em consideração para determinação do valor de aluguel do imóvel uma ampla pesquisa de mercado imobiliária, e realizamos o devido tratamento dos dados. 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:

Valor mensal: R\$ 10.250,00 (dez mil e duzentos e cinquenta reais)

(...)

Pelo trecho da avaliação locativa acima destacado, o prédio demonstrou-se como o adequado às necessidades para o funcionamento da Vice – Prefeitura Município de Sobral.

De acordo com Hely Lopes Meireles, a dispensa se baseia no fato de que as características de localização, dimensão, edificação e destinação do imóvel 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 ainda destacar que decisão do Tribunal de Constas 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 precedida 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.

9/10



No presente caso, ficou comprovado que o imóvel é específico, cujas instalações e localização evidenciam que o atende ao interesse da Administração, e os parecer de avaliações prévias, bem como pela justificativa da contratação acostada aos autos, demonstram que o preço do aluguel/necessidade é compatível com o preço de mercado e interesse público, obedecendo, assim aos dispositivos legais.

DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, tais documentos nos conduzem à conclusão da lisura do processo sob o aspecto jurídico-formal, de modo que **OPINO FAVORÁVEL À CELEBRAÇÃO DA REQUERIDA CONTRATAÇÃO, POR MEIO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO**, nos limites da análise jurídica, considerando a inexistência de óbices legais ao regular prosseguimento do presente feito, em virtude da correta adequação jurídica inerente ao caso, na forma da Lei, propondo que os autos sejam encaminhados à apreciação superior, para assim querendo, determine que o Setor responsável adote providências ulteriores cabíveis, inclusive, NOTIFICAR a parte contratada para proceder com a imediata atualização dos dados do imóvel junto aos órgãos competentes.

Este parecer não vincula o gestor público, pois é meramente opinativo.

Salvo Melhor Juízo, é o parecer. À apreciação superior.

Sobral – CE, 11 de janeiro do ano de 2022.



Fco. Augusto Liberato F. de Carvalho

Assessor Jurídico da SEDHAS

OAB/CE nº 28.829

10/10