

PARECER JURÍDICO

PARECER N° 06/2019 – COJUR/SESEP
PROCESSO N° P074434/2019

Ementa: Direito Administrativo. Licitações e Contratos Administrativos. Dispensa de Licitação. Locação de Imóvel. Aprovação.

DO RELATÓRIO

Versam os presentes autos acerca de solicitação de **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, que tem por objeto a “Locação de Imóvel, situado na Rua Dr. João do Monte, n° 519, Centro, em Sobral/CE, destinado sua utilização para o funcionamento da Secretaria Municipal de Serviços Públicos”, no valor global de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Foi juntada ao presente processo a seguinte documentação:

- a) Ofício exarado pela Coordenadoria Administrativa Financeira da SESEP (COADM/SESEP), juntamente com a autorização do Secretário de Serviços Públicos para a realização da presente despesa;
- b) Justificativa, exarado pela COADM/SESEP;
- c) Declaração de Inexistência do Imóvel emitido pela a Secretária da Ouvidoria, Gestão e Transparência
- d) Termo de Referência;
- e) Proposta de Preço;
- f) Laudos de Avaliação do Imóvel, com a finalidade de comprovar o preço de mercado;
- g) Justificativa do Preço;
- h) Laudo de Avaliação de Imóvel, exarado pela Secretaria de Infraestrutura;
- i) Documentos de Habilitação da Empresa;
- j) Despacho do Secretário de Serviços Públicos, solicitando o presente parecer.

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

Respeitando o fato de que a Secretaria de Serviços Públicos (SESEP) passou por uma reforma administrativa se desvinculando da Secretaria da Infraestrutura (SEINF) e da qual pertencia, conforme Lei nº 1866 de 30 de abril de 2019, publicada no dia 30 de abril de 2019 no Diário Oficial do Município de Sobral, tendo em vista que não tem local para o devido funcionamento.

A situação fática exige da Administração Pública providências rápidas e eficazes, pois a falta de espaço físico adequado poderá comprometer o desenvolvimento dos serviços relativos à secretaria.

Para manter a qualidade nas atividades, considerando a inegável relevância do objeto requisitado, é que surge a necessidade do aluguel de imóvel em epígrafe, por se tratar de extrema necessidade para o funcionamento da Secretaria de Serviços Públicos, tendo em vista que o Município de Sobral não dispõe de imóvel próprio para referida instalação.

É o relatório. Passemos a análise jurídica.

DA ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, cabe esclarecer que este parecer é meramente opinativo, sem qualquer conteúdo decisório, haja vista que o prosseguimento do certame ficará adstrito às determinações das autoridades competentes, conforme MS 24.631-6, senão vejamos:

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)

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 expresso 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.

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.

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, tendo como objeto a "Locação de Imóvel, situado na Rua Dr. João do Monte, nº 519, Centro, em Sobral/CE, destinado sua utilização para o funcionamento da Secretaria Municipal de Serviços Públicos".

Remeta-se o presente processo para considerações do Exmo. Sr. Secretário de Serviços Públicos. Em seguida, retorne os autos à esta Coordenadoria para as providências cabíveis.

Salvo melhor juízo, é o parecer.

Sobral - Ceará, aos 05 de junho de 2019.


DAYELLE KELLY COELHO RODRIGUES
Coordenadora Jurídica da SESEP
OAB/CE nº 26.899

De acordo com o Parecer Jurídico nº 06/2019 - SESEP:


PAULO CESAR LOPES VASCONCELOS
Secretário Municipal de Serviços Públicos