

## PARECER JURÍDICO

**PARECER N° 015/2022 – COJUR/STDE**

**PROCESSO N° P186106/2022**

**INTERESSADO:** Coordenadoria Administrativa Financeira 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 na BR 222, n° 2977 e Rua Jocely Dantas de Andrade Torres, n° 664, Distrito Industrial, para instalação de empreendimento empresarial no Município de Sobral.". O valor global desse processo importa em **R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais)**, sendo o valor mensal de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**, sendo contratada a empresa **NOVO NORTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n° **05.478.334/0001-99**.

Foi juntada ao presente processo a seguinte documentação:

- a) Ofício exarado pela Coordenadoria Administrativa Financeira da STDE. (CAFIN/STDE), juntamente com a autorização da Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Econômico para a realização da presente despesa;
- b) Justificativa, exarada pela CAFE/STDE;
- 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;

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

"O Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral (PRODECON) tem por finalidade fomentar e incentivar a viabilidade, a ampliação e a instalação de empreendimentos empresariais, promovendo o progresso econômico local e o bem-estar social, mediante a geração de empregos e a erradicação da pobreza e da marginalização, por meio da concessão de benefícios e

incentivos às pessoas jurídicas de direito privado para que cumpram esse objetivo. O Programa poderá efetivar-se, dentre outras formas, pela doação de terrenos, cessão de uso ou concessão de direito real de uso, locação de imóveis, benfeitorias de infraestrutura, incentivo fiscal e isenção de alvará de funcionamento e “habite-se” a pessoas jurídicas cujo empreendimento sejam considerados prioritários e de fundamental interesse para o desenvolvimento da cidade, conforme inciso III do artigo 8 da Lei no 1.718 de 20 de março de 2018, alterada pela lei no 2.208 de 02 de março de 2022. As mudanças no cenário econômico refletem a necessidade de uma estratégia voltada para a inclusão social e a criação de uma ambiência que gere oportunidade de trabalho e renda, através do empreendedorismo, tecnologia, inovação e atração de novos negócios.”

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 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.

#### 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 NOVO NORTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrito no CNPJ nº 05.478.334/0001-99, tendo como objeto a “Locação de um imóvel na BR 222, nº 2977 e Rua Jocely Dantas de Andrade Torres, nº 664, Distrito Industrial, para instalação de empreendimento empresarial 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 - Ceará, aos 04 de março de 2022.

  
**Ismênia Rodrigues da Ponte**

Coordenadora Jurídica da STDE – Em Exercício.  
OAB/CE nº 44.944.