

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 0334/2021

Processo:	00015968/2020-SEMEC
Requerente:	DIED/SEMEC
Assunto:	Análise jurídica acerca da solicitação de formalização de contrato de aluguel para o funcionamento da UEI Guamá.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL.
FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE
EDUCAÇÃO INFANTIL GUAMÁ.
POSSIBILIDADE. ATO DISCRICIONÁRIO.

Sra. Coordenadora,

I – Relatório:

Versa o presente acerca do Processo nº 00015968/2020-SEMEC, em que a Diretoria de Educação - DIED, através do Memorando nº 578/2020 (fl. 01), solicitou autorização para a efetivação de contrato de aluguel do imóvel onde funciona a Unidade de Educação Infantil Guamá, sob a justificativa de que não haveria outro imóvel nas imediações, com melhor estrutura física, que abrigue o atual quantitativo de turmas.

Em justificativa anexada à fl. 02, a Coordenadora da Educação Infantil informou que o imóvel a ser locado atende satisfatoriamente todas as necessidades, sendo essencial para funcionamento da UEI Guamá, posto que foi realizada a busca de outros imóveis na proximidade, mas não foi encontrado outro imóvel que acolhesse a demanda existente. Assim sendo, solicitou a formalização de contrato para locação do imóvel que seria de propriedade da pessoa jurídica ESPAÇO CULTURAL NOSSA BIBLIOTECA, no valor mensal de R\$2.271,00 (dois mil duzentos e setenta e um reais), com as despesas decorrentes das adequações necessárias por conta da proprietária.

Após, foram anexados aos autos os seguintes documentos:

- a) Relatório técnico-pedagógico do imóvel emitido pelo Núcleo de Contratos e Convênios - NUCC (fls. 03-07), em que a Coordenação de Educação Infantil – COEI se mostrou favorável à contratação, ressaltando, contudo, a necessidade de atendimento pelo proprietário de determinadas recomendações;

- b) Escritura Pública de compra e venda do terreno, em que a SOCIEDADE DAS MISSIONÁRIAS MÉDICAS conta como compradora (fls. 08-14);
- c) Estatuto do ESPAÇO CULTURAL NOSSA BIBLIOTECA – ECNB (fls. 15-27 e 40-44);
- d) Ata de Assembleia Geral Ordinária Anual do ESPAÇO CULTURAL NOSSA BIBLIOTECA de 2018 (fls. 28-30 e **61 a 66 – obs.: ano 2021**);
- e) Ata de Assembleia Geral Extraordinária da SOCIEDADE DAS MISSIONÁRIAS MÉDICAS realizada no ano de 2012, a qual dispõe sobre a transferência de bens a título de doação para o ESPAÇO CULTURAL NOSSA BIBLIOTECA (fls. 31-34 e 46);
- f) Certidão de registro do imóvel (fl. 35);
- g) Comprovante de inscrição e de situação cadastral no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do ESPAÇO CULTURAL NOSSA BIBLIOTECA (fl. 36);
- h) Documentação pessoal do Sr. Raimundo José Rodrigues de Oliveira (fls. 37-38 e 51);
- i) Ata de Assembleia Geral Ordinária Anual do ESPAÇO CULTURAL NOSSA BIBLIOTECA de 2012 (fl. 39);
- j) Registro de cancelamento do Estatuto da SOCIEDADE DAS MISSIONÁRIAS MÉDICAS (fl. 45);
- k) Dotação orçamentária informada pelo Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP (fl. 48);
- l) Proposta de locação do imóvel, no valor mensal de R\$2.271,00 (dois mil duzentos e setenta e um reais) (fl. 50);
- m) Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA (fls. 53-55);
- n) Contrato nº 0036/2020-SEMEC (fls. 57-60).
- o) Comprovantes de pagamento do IPTU de 2020.

Desse modo, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica para análise e parecer.

É o que de relevante havia para relatar.

II – Da Análise Jurídica:

Inicialmente, antes de adentrarmos a análise propriamente dita, cumpre tecer breves considerações acerca da matéria.

No que se refere aos gastos públicos, deve-se consagrar a observância do princípio da obrigatoriedade da licitação como regra imperiosa à qual devem sujeitar-se os entes e órgãos públicos, impondo que todos os destinatários do Estatuto façam realizar o procedimento antes de contratarem obras e serviços.

Contudo, a Constituição da República Federativa do Brasil também prevê uma ressalva à obrigatoriedade de licitar, a teor do que estabelece o art. 37, XXI, *in verbis*:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

Regulando o dispositivo supracitado, coube ao legislador à incumbência de delinear tais hipóteses específicas. Nesse cenário, a Lei de Licitações nº 8.666/93 estabelece, em seu art. 24, hipóteses de dispensa ao procedimento licitatório, dentre as quais se destaca a dispensa para compra ou locação de imóveis, prevista no inciso X do referido artigo. Vejamos:

*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)

Na referida hipótese, a dispensa de licitação para compra ou locação de imóvel justifica-se pela necessidade de atendimento de finalidades essenciais da Administração Pública.

Analisando o caso em tela, verifica-se que a Diretoria de Educação desta Secretaria Municipal de Educação informa, através do Memorando nº 578/2020, que a renovação do contrato de locação do imóvel em questão é essencial para o regular funcionamento da Unidade de Educação Infantil Guamá, uma vez que não há outro imóvel nas imediações, com melhor estrutura física, que abrigue o atual quantitativo de turmas.

Também é possível observar que em relatório técnico-pedagógico às fls. 03-07 o Núcleo de Contratos e Convênios se mostrou a favor da formalização do contrato de aluguel, embora tenha efetuado algumas recomendações referentes à infraestrutura do imóvel.

Por fim, constatou-se que o valor proposto pelo proponente locador para a locação do imóvel é compatível com o valor de mercado, avaliado pelo DEMA em laudo técnico (fls. 55-57).

Assim, considerando o papel da Secretaria Municipal de Educação em proporcionar educação, a justificativa da DIED para locação do referido imóvel e o valor compatível com o valor de mercado, entende-se como dispensável a licitação no caso em tela.

Nesse sentido, adota-se o entendimento de que o contrato de locação transfere tão somente o uso e o gozo da coisa locada. Logo, ainda que o locador não possua o título de propriedade do imóvel, tem a posse mansa e pacífica das benfeitorias, as quais pretende locar a esta Secretaria Municipal de Educação. Ademais, considerando o Princípio da “*res inter alios acta, allis nec prodest nec nocet*”, os atos dos contratantes não aproveitam e nem prejudicam a terceiros.

Ao final, cumpre frisar que a Administração Pública goza de Poder Discricionário, o qual é a prerrogativa legal conferida à Administração Pública para a prática de determinados atos administrativos com liberdade na escolha, visando o

interesse social ou interesse coletivo. É, portanto, um poder que o Direito concede à Administração, de modo explícito ou implícito, para a prática de atos administrativos. Sendo assim, a deliberação final acerca do pleito fica a cargo da Autoridade Superior Máxima desta Secretaria Municipal de Educação.

É a fundamentação, passa a opinar.

III- Da Conclusão:

Ex positis, tendo em vista as razões de fato e de direito acima aduzidas, entende-se há possibilidade de celebração de contato administrativo de locação do imóvel em que funciona a U. E. I. Guamá, com fulcro no Art. 24, X da Lei nº 8.666/93, devendo ser atendidas pela locadora as recomendações propostas pela COEI/DIED em Relatório Técnico-Pedagógico, sob pena de rescisão contratual.

Por fim, ratifica-se que o presente parecer tem caráter meramente opinativo, sujeitando-se a locação à autorização da Secretaria Municipal de Educação, com base na análise da conveniência e oportunidade da prática do ato administrativo.

É o parecer, S.M.J.

Belém, 04 de Maio de 2021.

Witan Silva Barros
Coordenadora Jurídica
Ajur/Semec

Fernanda Lílían Sousa de Jesus
Assessora Jurídica
Ajur/Semec