

Parecer nº 0229/2022
Ref. Proc.: 00017822/2021
Objeto: Locação de Imóvel
R.C.

Assessoria Jurídica - AJUR

PARECER JURÍDICO – AJUR/SEMEC Nº 0229/2022

Processo:	00017822/2021-SEMEC
Interessado (s):	Departamento de Recursos Materiais (DERM), por meio do memorando nº 203/2021.
Assunto:	Análise jurídica acerca da solicitação de formalização de contrato de aluguel para o funcionamento do Almojarifado Central da Secretaria Municipal de Educação

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO CENTRAL DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO. ART. 37, XXI, CF, ART. 24, LEI 8666/93. ATO DISCRICIONÁRIO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. ATO DISCRICIONÁRIO. POSSIBILIDADE.

À Senhora Coordenadora,

I. RELATÓRIO

1

O presente parecer jurídico versa sobre análise dos autos do Processo Administrativo nº 000017822/2021, em que o Departamento de Recursos Materiais - DERM, por intermédio do Memorando nº 203/2021 (fl. 01), informou a necessidade de locação de espaço para o Funcionamento do Almojarifado Central da Secretaria Municipal de Educação-SEMEC, considerando o encerramento do Contrato nº 73/2021-SEMEC, que versava sobre locação do imóvel situado à Rua São Boaventura, número 97, Bairro Cidade Velha – Porto do Sal – onde funcionou o almojarifado central desta Secretaria até 31/12/2021.

Assim sendo, o Departamento de Recursos Materiais realizou pesquisa de mercado e sugeriu a locação de galpão situado à Rua da Marinha, nº 15, Bairro Marambaia, Distrito DAENT, CEP - 66620-200. Cumpre ressaltar que não consta nos autos registro de pesquisa de mercado de outros imóveis.

Após, o Departamento de Manutenção (DEMA) realizou visita técnica no imóvel a fim de elaborar parecer técnico, apontando as especificações estruturais do espaço. Nesse sentido, para salvaguardar e conservar os bens materiais desta Secretaria, o DEMA arrolou uma série de recomendações a serem executadas pelo proprietário, são elas: Limpeza Geral; Instalações de divisória de isolamento de ambiente; Substituição de luminárias queimadas; Pintura externa e interna do imóvel e Manutenção do telhado e em infiltrações.

Parecer nº 0229/2022
Ref. Proc.: 00017822/2021
Objeto: Locação de Imóvel
R.C.

Assessoria Jurídica - AJUR

O procedimento assumiu a modalidade de dispensa de licitação e o valor ficou acordado em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 23.000,00 (*vinete e três mil reais*), perfazendo total global de R\$ 276.000,00 (*duzentos e setenta e seis mil reais*), o que está de acordo com o cálculo de avaliação do imóvel realizado em Laudo Técnico expedido pelo DEMA (fls. 26-32), que definiu valor médio em R\$ 23.143,98 (*vinete e três mil, cento e quarenta e três reais e noventa e oito centavos*).

O Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP informou disponibilidade orçamentária para cobrir despesas com a locação do imóvel em 03/01/2022.

- a) Memorando nº 203/2021, oriundo do Departamento de Recursos Materiais (DERM) (fls. 01);
- b) Proposta de aluguel e tratativas para negociação de preço entre o Departamento de Recursos Materiais e o procurador dos proprietários (fls. 02-25);
- c) Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel com Relatório Fotográfico (fls. 26-32);
- d) Comprovante de quitação de IPTU em cota única (fls. 34-39);
- e) Certidão de Registro do Imóvel Junto ao Segundo Serviço de Registro de Imóveis de Belém/PA (fls. 40-46);
- f) Certidão de Propriedade (Direito Real com Propriedade de Ônus e Alienações) do imóvel em nome de Wilson Fabrício Campos de Sá (CPF: 640.806.922-34) e Alineane Modesto Freire de Sá (CPF: 945.929.002-78) (fls. 47-48);
- g) Procuração Pública constituindo como procurador dos proprietários o Sr. Marco Antônio Alencar da Silva (CPF: 264.795.912-91) (fls. 50-51);
- h) Documentos pessoais (CNH e Comprovante de Residência) do procurador, Sr. Marco Antônio Alencar da Silva (fls. 52-53);
- i) Justificativa elaborada pelo Departamento de Materiais quanto à necessidade de formalização contratual para locação (fl. 54);
- j) Dotação orçamentária informada pelo Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP (fls. 57-58).

Informamos que não consta aos autos a indicação do fiscal do contrato com a devida ciência do servidor indicado, bem como não fora apresentada Apólice do Seguro

Parecer nº 0229/2022
Ref. Proc.: 00017822/2021
Objeto: Locação de Imóvel
R.C.

Assessoria Jurídica - AJUR

Predial com cobertura em caso de incêndio, no entanto, os proprietários comprometeram-se em providenciar o mais breve possível.

Após tramitação interna, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica – AJUR, contendo **59 (trinta e sete) folhas numeradas e parcialmente rubricadas**, para fins de análise e elaboração de parecer.

Era o que cumpria relatar.

Desta forma, sob a égide da legislação aplicável, passamos à análise, devidamente fundamentada, do caso em tela:

II. DA ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente, cumpre salientar que a presente manifestação se refere, exclusivamente, aos aspectos da legalidade do processo, em todos os seus termos, até a presente data, consubstanciada em apreciação estritamente jurídica, cabendo asseverar ainda que a conveniência ou interesse da Administração em acatá-la não é matéria afeta a este exame.

3

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, em 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 a incumbência de delinear tais hipóteses específicas.

Parecer nº 0229/2022
Ref. Proc.: 00017822/2021
Objeto: Locação de Imóvel
R.C.

Assessoria Jurídica - AJUR

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.

4 Analisando o caso em tela, verifica-se que o Departamento de Recursos Materiais (DERM) desta Secretaria Municipal de Educação, informou através do Memorando nº 203/2021, que a formalização do contrato de locação do imóvel em questão é essencial para a conservação e armazenamento de equipamentos e materiais de consumo desta Secretaria e que o imóvel apresenta todos os requisitos necessários para tal destinação.

Além disso, o laudo de avaliação e vistoria técnica possibilitou inferir que o valor da proposta de aluguel encontra-se compatível com a realidade mercadológica.

Assim, considerando a necessidade do Departamento de Recursos Materiais por um local que possa ser destinado ao armazenamento de materiais e equipamentos, a justificativa fundamentada para locação, o espaço e condições físicas do imóvel, bem como o valor compatível com o valor de mercado, **entende-se como dispensável a licitação no caso em tela.**

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

Parecer nº 0229/2022
Ref. Proc.: 00017822/2021
Objeto: Locação de Imóvel
R.C.

Assessoria Jurídica - AJUR

acerca do pleito fica a cargo da Autoridade Superior Máxima desta Secretaria Municipal de Educação.

Por último, o procedimento em análise apresentou o saneamento com relação a não necessidade de apresentação de comprovante de regularidade fiscal do imóvel objeto de contratação para o presente exercício.

É a fundamentação, passa a opinar.

III - CONCLUSÃO:

Ex positis, tendo em vista as razões de fato e de direito acima aduzidas, podemos concluir que existe possibilidade jurídica para a celebração de contato administrativo de locação do imóvel, sob os fundamentos do Art. 24, X da Lei nº 8.666/93, no período de 12 (doze) meses, no valor mensal de R\$ 23.000,00 (*vinete e três mil reais*), valor este compreendido em estimativa feita por meio de laudo técnico de avaliação do imóvel feito pelo DEMA, devendo a DIAD entrar em contato com o proprietário para ratificar o valor da proposta.

5

Registra-se que tal despesa será atendida com Dotação Orçamentária, consignada em orçamento desta SEMEC, com a ressalva de que os proprietários apresentem cronograma de execução de manutenções indicadas pelo DEMA, comprometendo-se este último a fazer um acompanhamento continuado relativo à manutenção predial, atestando quaisquer irregularidades que, por ventura, ocorram, recorrendo, se necessário, ao rompimento da parceria.

Em se tratando de contratação por dispensa de licitação, com fundamento no artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93, deve o gestor comprovar a manutenção dos requisitos legais, a saber: (a) a demonstração deque o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípuas da administração; (b) ser a escolha condicionada às necessidades de instalação e de localização; e (c) existir compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em avaliação prévia.

Registra-se, ainda, a necessidade de cumprimento do disposto no Art. 26 da Lei nº 8.666/93, com a publicação tempestiva do Termo de Ratificação de Dispensa de Licitação assinado pela autoridade superior deste órgão.

Sendo assim, recomenda-se a adoção das seguintes providências:

Parecer nº 0229/2022
Ref. Proc.: 00017822/2021
Objeto: Locação de Imóvel
R.C.

Assessoria Jurídica - AJUR

- Ao GABS-SEMEC, para conhecimento, deliberação e, havendo interesse, para a emissão de Declaração de Adequação Orçamentária;
- Após, sugere-se o envio à DIAD, para conhecimento e que seja dada ciência aos proprietários do imóvel;
- Por último, ao Setor de Contratos para a celebração do feito.

Em conclusão, 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, 28 de Janeiro de 2022.

RUTH CRESTANELLO
Assessora Jurídica - 0519626-010
AJUR/SEMEC