



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Av. Dr. Anysio Chaves, nº 712, esquina com a Travessa Dália
CNPJ: 05.162.233/0010-67- Santarém-Pará

PARECER Nº: 048/2014 – Núcleo Jurídico/ SEMED

INTERESSADO: SEMED – Secretaria Municipal de Educação e Desporto.

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, VISANDO SERVIR EXCLUSIVAMENTE COMO ANEXO À ESCOLA MUNICIPAL SÃO FRANCISCO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. POSSIBILIDADES.

À CPL/SEMED,
Senhora coordenadora,

1. DO RELATÓRIO

Vieram para análise e parecer desta Assessoria Jurídica/SEMED os autos do processo de Dispensa de Licitação nº 010/2014, que trata da locação de imóvel não residencial, visando atender as necessidades desta Secretaria, localizado na Travessa Vinte e Quatro, nº 231, bairro Nova República, a qual servirá exclusivamente como Anexo à Escola Municipal de Ensino Fundamental São Francisco.

Diante da necessidade, a chefe do NAF – Núcleo de Administração e Finanças/SEMED, responsável pela coordenação das despesas desta Secretaria, encaminhou a solicitação de Dispensa nº 010/2014 – SEMED à Ilma Secretária de Educação e Desporto de Santarém/PA, visando a locação do Imóvel acima descrito, para autorização.

Justifica o pedido, ressaltando a necessidade de um melhor espaço físico que possa dar estrutura para implementação das ações da Secretaria, eis que o Município não dispõe de prédio para acomodar o Anexo à Escola Municipal de Ensino Fundamental São Francisco.

O pedido de locação do imóvel em específico foi ainda justificado em razão de ter localização privilegiada, espaço físico e estrutura que certamente atenderá as necessidades



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Av. Dr. Anysio Chaves, nº 712, esquina com a Travessa Dália
CNPJ: 05.182.233/0010-67- Santarém-Pará

desta Secretaria. Por essas razões, foi solicitado ao Setor de Engenharia desta Secretaria laudo de vistoria nº 11/2014, qual foi juntado, e em seguida consta o laudo de avaliação do referido imóvel realizado pelo corretor Pedro Ramos da Costa, contratado pela Administração, cujo valor é de R\$ 2.750,00 (dois mil setecentos e cinquenta reais).

Neste sentido, foram encaminhadas para análise e parecer desta Assessoria Jurídica, nos termos do artigo 38 da Lei nº 8.666/93, acerca da legalidade da celebração de contrato de locação de imóvel, mediante dispensa de licitação, o pedido de locação com as especificações necessárias; laudo de Vistoria nº 11/2014 expedido pelo setor de Engenharia desta SEMED, e laudo Avaliação de Preço de Mercado, emitido pelo Sr. Pedro Ramos da Costa, avaliador contratado para fim, sendo que os laudos têm por objeto o Imóvel, cuja finalidade é para fins não residencial localizado Travessa Vinte e Quatro, nº 231, bairro Nova República ;

Consta também como instrumento deste processo: avaliação do imóvel, justificativa, minuta do contrato, manifestação preliminar, proposta de aluguel, Termo de reserva Orçamentária assinado pela Chefe do NAF – Maria Madalena Campos e Silva Rabelo, no qual declara que há reserva orçamentária para a presente locação, com seguinte dotação: 12.368.00052.132.0773.3.3.90.36.00.00.0238, e autorização da autoridade superior para locação do imóvel.

É o relatório. Passa-se a opinar.

2. CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS

Inicialmente é válido registrar que o exame jurídico prévio das minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes de que tratam o parágrafo único do artigo 38, da lei nº 8.666/93, é exame “que se restringe à parte jurídica e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Av. Dr. Anyzio Chaves, nº 712, esquina com a Travessa Dália
CNPJ: 05.182.233/0010-67- Santarém-Pará

formal do instrumento, não abrangendo a parte técnica dos mesmos." (Tolosa Filho, Benedito de Licitações: Comentários, teoria e prática: Lei nº 8.666/93. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 119).

Ressalte-se que o parecer jurídico visa a informar, elucidar, enfim, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos da administração ativa. É nesse sentido o entendimento do STF exposto no MS nº 24073-3/2002.

Cumpra esclarecer, também, que toda verificação desta Assessoria Jurídica tem por base as informações prestadas e a documentação encaminhada pelos órgãos competentes e especializados da Administração Pública. Portanto, tornam-se as informações como técnicas, dotadas de verossimilhanças, pois não possui esta Assessoria o dever, os meios ou sequer a legitimidade de deflagrar investigações para aferir o acerto, a conveniência e a oportunidade dos atos administrativos a serem realizados, impulsionados pelo processo licitatório.

3. DA ANÁLISE JURÍDICA

De início, cumpre mencionar que, embora haja necessidade de um espaço físico que atenda a demanda desta Secretaria para prestar os serviços de educação no âmbito municipal, neste caso, a qual servirá exclusivamente como Anexo à Escola Municipal de Ensino Fundamental São Francisco, frente às necessidades, o que torna indispensável à locação do imóvel residencial, **faz-se indispensável constar nos autos para o deferimento do pleito:**

- 1- cópia do documento de identidade do proprietário do imóvel e/ou procuração por instrumento público; escritura pública do imóvel.
- 2- certidão negativa de débitos do imóvel (IPTU);
- 3- encaminhamento para análise prévia do Setor de Patrimônio da Prefeitura de Santarém no sentido de informar se há imóvel próprio não identificado com características semelhantes aptos a atender às necessidades da Administração;
- 4- Minuta do termo de ratificação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Av. Dr. Anysio Chaves, nº 712, esquina com a Travessa Dália
CNPJ: 05.182.233/0010-67- Santarém-Pará

5 - Portaria de nomeação da comissão de licitação;

Analisando os autos verifico que consta na Solicitação de Dispensa 010/2014 proveniente do Núcleo de Administração e Finanças, que: "foi buscado junto aos possíveis imóveis de nossa cidade que pudessem atender as necessidades da SEMED, onde se verificou a existência do imóvel da Sra. Maria da Luz Farias, com localização privilegiada e espaço físico e estrutura que certamente atenderá às necessidades de nossa Secretaria", subscrito pela Chefa do NAF/SEMED – Maria Madalena Campos e Silva Rabelo, a qual, a rigor, avocou a competência da análise prévia do Setor de Patrimônio da Prefeitura, que deveria informar a disponibilidade de imóvel próprio para atender as necessidades da SEMED.

Em análise à minuta do contrato verifico que na Cláusula VI, que trata do Reajustamento do Preço, onde consta "reajustamento segundo a variação nominal IGP-M/FGV", sugiro que mesma seja revista com a seguinte redação "CONTRATANTE E CONTRATADO ACORDAM QUE OS PREÇOS CONSIGNADOS NA PROPOSTA, PERMANECERÃO IRREAJUSTÁVEIS DURANTE TODA VIGÊNCIA DO CONTRATO, NOS TERMOS DO ARTIGO 18 DA LEI 8.245/1991"

No caso da parte contratada não anuir a proposta de se manter irreajustável o valor inicialmente pactuado, é que deve permanecer a Cláusula VI, que consta da minuta do contrato.

Ressalto que o reajuste previsto pelo índice IGP-M/FGV não é cláusula obrigatória para celebração contratual, podendo ser ajustado entre as partes contratantes. Em atenção ao interesse público guardado por esta Secretaria, verifico que, se assim for acordado, o orçamento será menor ao previsto com o reajuste anual. Essa possibilidade de inclusão ou supressão de reajustamento de preço consta no artigo 18 da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), e, por notório interesse público, é mais interessante que seja pactuado um valor fixo anualmente, para consequentemente diminuir o gasto nos cofres públicos.

Em análise a Cláusula X, item 10.1, da minuta do contrato, Da Rescisão Contratual - onde consta "...e quando ocorrer as situações previstas nos artigos 78 e 79 da Lei 8.666/93.." sugiro que passe a seguinte redação "...QUANDO OCORRER UMA DAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Av. Dr. Anysio Chaves, nº 712, esquina com a Travessa Dália
CNPJ: 05.182.233/0010-67- Santarém-Pará

HIPÓTESES PREVISTAS NOS INCISOS I E II, ARTIGO 53, DA LEI 8.245/91 E ALTERAÇÕES POSTERIORES, OU UMA DAS SITUAÇÕES PREVISTAS NOS ARTIGOS 78 E 79 DA LEI 8.666/93 E ALTERAÇÕES POSTERIORES...”

Ainda quanto a Cláusula X, item 10.1, da minuta do contrato, na sua parte final, onde se lê “A critério da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO-SEMED, caberá rescisão do Contrato, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial nos seguintes casos:”, sugiro que seja criado o “**item 10.2**” para tal redação, como forma de maior clareza e interpretação às normas do instrumento contratual.

Por fim, registro que as folhas contidas nos autos do processo não estão numeradas, e este vício deve ser sanado, nos termos do artigo 38 “caput” da Lei 8.666/93.

4. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO.

A possibilidade de contratação direta, independente de prévia licitação, é admitida em nosso ordenamento jurídico nos casos em que a realização do procedimento licitatório se mostra inadequada, inconveniente ou mesmo impossível. Prevendo tais situações, a Lei nº 8.666/93 enumerou os casos em que a licitação poderá ser dispensada (art. 24) ou inexigível, em razão de sua inviabilidade (art. 25).

A locação de imóvel comercial para instalação de repartição pública é uma destas hipóteses de dispensa prevista no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, *in verbis*:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Av. Dr. Anysio Chaves, nº 712, esquina com a Travessa Dália
CNPJ: 05.182.233/0010-67- Santarém-Pará

e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço praticado seja compatível com o praticado no mercado, segundo avaliação prévia.

Neste caso, a Administração tem que observar dois requisitos previamente, quais sejam, comprovar que aquele imóvel atende as necessidades de instalação e de localização e que o preço é condizente com o praticado no mercado.

A este propósito ensina o Professor Jessé Torres Pereira Júnior:

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação (...). Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização de serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa, desde que o valor do aluguel situe-se na média do mercado. Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade de acudir.

A hipótese sob estudo vincula a Administração à necessidade de instalação e localização de serviço público. (...) O que a lei declara neste inciso, restritivamente, é a dispensabilidade da licitação quando o serviço demanda necessidades especiais de instalação e localização, e desde que nas condições de mercado.”

(In Comentários à Lei de Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª edição, Editora Renovar, RJ, 2002.)

Por sua vez, o mestre Marçal Justen Filho nos ensina que:

“A contratação depende, portanto, da evidencição de três requisitos, a saber:

- a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Av. Dr. Anysio Chaves, nº 712, esquina com a Travessa Dália
CNPJ: 05.182.233/0010-67- Santarém-Pará



c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.” (In Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 9ª edição, Dialética, São Paulo, 2002.)

Acrescento, ainda, que não constam informações de que o Município não possui nenhum imóvel Próprio não identificado na localidade com características semelhantes aptos a atender às necessidades da Administração.

Assim, entende-se que é possível a locação, DESDE QUE em razão de adequação às necessidades do órgão público e compatibilidade com o preço de mercado, afim de justificar a escolha do imóvel para os fins previstos no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93.

Ressalte-se, por fim, que se impõe observar o requisito legal da ratificação e publicação do ato de dispensa pela autoridade superior, consoante o comando normativo constante do art. 26, da Lei nº 8.666/93, *in verbis*:

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e nos incisos III a XXIV do art. 24, (...) deverão ser comunicados dentro de três dias a autoridade superior para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de cinco dias, como condição para eficácia dos atos.

5. DA CONCLUSÃO

Uma vez preenchidos os requisitos supra transcritos, e ressaltando-se os aspectos técnicos e econômicos, bem como supridos os documentos ao norte mencionados (1- cópia do documento de identidade do proprietário do imóvel e/ou procuração por instrumento público; escritura pública do imóvel, 2- certidão negativa de débitos do imóvel (IPTU); 3- encaminhamento para análise prévia do Setor de Patrimônio da Prefeitura de Santarém no



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Av. Dr. Anysio Chaves, nº 712, esquina com a Travessa Dália
CNPJ: 05.182.233/0010-67- Santarém-Pará

sentindo de informar se há imóvel próprio não identificado com características semelhantes aptos a atender às necessidades da Administração; 4- Minuta do termo de ratificação; 5- Portaria de nomeação da comissão de licitação), a contratação direta poderá ocorrer, DESDE que observados os pontos levantados.

É o parecer, SMJ!

Santarém-Pará, 11 de março de 2014.


Jolce Gomes Nogueira
Advogada - SEMED
Matrícula 82.550
OAB/PA n.º 19.653


VÂNIA MARIA AZEVEDO PORTELA
Procuradora Jurídica do Município
Dec. 026/2014 – SEMAD/OAB/PA 11.926