

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 105/2021

Processo:	00015970/2020-SEMEC
Requerente:	DIED/SEMEC
Assunto:	Análise jurídica acerca da solicitação de formalização de contrato de aluguel para o funcionamento da Unidade de Educação Infantil Santo Agostinho.

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

Sra. Coordenadora,

I – Relatório:

Versa o presente acerca do Processo nº 00015970/2020-SEMEC, em que a Diretoria de Educação - DIED, através do Memorando nº 579/2020 (fl. 02), solicitou autorização para a efetivação de contrato de aluguel do imóvel em que funciona a Unidade de Educação Infantil Santo Agostinho, para atendimento educacional no ano letivo de 2021, 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. 03, a Coordenadora da Educação Infantil informou que o imóvel a ser locado atende satisfatoriamente todas as necessidades, sendo essencial para funcionamento da Unidade de Educação Infantil Santo Agostinho, 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 de propriedade da Sra. Lucidalva Chagas de Andrade, no valor mensal de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos 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. 04-08), em que consta que a Coordenação de Educação Infantil – COEI é favorável à contratação, havendo, contudo, a necessidade de atendimento pelo proprietário de determinadas recomendações;
- b) Comprovante de pagamento de tributos (fls. 09-13 e 19-20);
- c) Proposta de locação do imóvel, no valor mensal de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) (fls. 14 e 34);
- d) Documentos pessoais da propensa locadora e do Sr. Nilton Moreira de Souza (fls. 15-16 e 21-25);
- e) Cópia de parte da certidão de registro de imóvel em que a Sra. Lucidalva Chagas de Andrade consta como adquirente (fl. 17);
- f) Cópia de parte de escritura particular de compra e venda, em que consta como comprador o Sr. Nilton Moreira de Souza (fl. 18);
- g) Escritura pública de compra e venda, em que a Sra. Lucidalva Chagas de Andrade consta como compradora (fls. 26-30);
- h) Dotação orçamentária informada pelo Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP (fl. 32);
- i) Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA (fls. 37-39);
- j) Contrato nº 0005/2020-SEMEC (fls. 40-43); e
- k) IPTU de 2020 (fls. 45-46).

Registra-se que a fim de sanar eventuais dúvidas acerca da propriedade do imóvel, esta Assessoria Jurídica entrou em contrato com a Coordenadora da Unidade Escolar, a qual informou que o Sr. Nilton Moreira de Souza e a Sra. Lucidalva Chagas de Andrade eram casados.

Ademais, faz-se necessário registrar que o Departamento de Manutenção – DEMA, em Despacho à fl. 47, comprometeu-se a realizar um acompanhamento

continuado relativo à manutenção predial junto aos proprietários dos imóveis alugados, atestando quaisquer irregularidades que porventura ocorram.

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 informou, através do Memorando nº 579/2020, que a renovação do contrato de locação do imóvel em questão é essencial para o regular funcionamento da Unidade de Educação Infantil Santo Agostinho no ano letivo de 2021, 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. 04-08 o Núcleo de Contratos e Convênios avaliou que o imóvel apresenta condições regulares para o funcionamento de uma unidade educativa e se manifestou a favor da formalização do contrato de aluguel, embora tenha efetuado algumas recomendações ao proprietário referentes à infraestrutura do imóvel, razão pela qual recomendamos que eventual contrato de locação contenha cláusula específica atribuindo responsabilidade ao proprietário quanto ao atendimento das recomendações descritas no relatório.

Ademais, constata-se que o valor proposto pelo proponente locador para a locação do imóvel é compatível com o valor de mercado, visto que é inferior ao valor

avaliado pelo DEMA em laudo técnico (fls. 37-38) e igual ao valor contratado no exercício anterior (fls. 40-43).

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.

No que tange à propriedade do imóvel em questão, verifica-se que foi anexado nos autos cópia de parte da certidão de registro do imóvel em que consta a Sra. Lucidalva Chagas de Andrade como adquirente, bem como cópia de parte da escritura particular de compra e venda, em que consta como comprador o Sr. Nilton Moreira de Souza, o qual viria a ser marido da Sra. Lucidalva, conforme informado pela Coordenadora da UEI em contato telefônico. Assim sendo e considerando que o Contrato nº 0005/2020 – SEMEC foi celebrado unicamente com a Sra. Lucidalva, pressupõe-se que a mesma detém a posse mansa e pacífica do bem imóvel, razão pela não vislumbramos óbices à formalização de Contrato com mesma, recomendando-se, contudo, que seja apresentado em momento oportuno a anuência do Sr. Nilton Moreira de Souza e/ou a comprovação do vínculo conjugal.

Dito isto, 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 como dispensável o procedimento licitatório para locação do imóvel em que funciona a UEI Santo Agostinho, com fulcro no Art. 24, X da Lei nº 8.666/93.

Assim, não vislumbramos óbices legais à celebração de contrato de locação com a proprietária do imóvel, Sra. Lucidalva Chagas de Andrade, para locação do espaço sito à Rua Silva do Rosário nº 344, no valor mensal de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) e valor total de R\$82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais), no período de 01/02/2021 a 31/12/2021, com vistas ao funcionamento da UEI Santo Agostinho e devido atendimento da demanda escolar.

Contudo, ressalta-se a necessidade de realização por parte do proprietário das adequações propostas pela Coordenação de Educação Infantil – COEI, em seu Relatório Técnico-Pedagógico, sob pena de rescisão contratual.

Ademais, faz-se necessário o cumprimento do disposto no Art. 26 do referido diploma legal, com a publicação tempestiva do Termo de Ratificação de Dispensa de Licitação assinado pela autoridade superior deste órgão.

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, 01 de Fevereiro de 2021.

Melina de Castro Bentes
Assessora Jurídica
AJUR/SEMEC