

## ASSESSORIA JURÍDICA

### PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 0106/2021

<b>Processo:</b>	00015991/2020-SEMEC
<b>Requerente:</b>	DIED/SEMEC
<b>Assunto:</b>	Análise jurídica acerca da renovação do contrato de aluguel para o funcionamento da Unidade de Educação Infantil Encanto do Saber.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL ENCANTO DO SABER. POSSIBILIDADE. ATO DISCRICIONÁRIO.

Sra. Coordenadora,

#### I – Relatório:

Versa o presente acerca do Processo nº 00015991/2020-SEMEC, em que a Diretoria de Educação - DIED, através do Memorando nº 581/2020 (fl. 01), solicitou autorização para a efetivação de contrato de aluguel do imóvel em que funciona a Unidade de Educação Infantil Encanto do Saber, vinculada à Secretaria Municipal de Educação de Belém-PA, 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. 02, a Coordenadora da Educação Infantil informou que o imóvel a ser locado atende satisfatoriamente todas as necessidades, sendo essencial para funcionamento da UEI Encanto do Saber, 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. Rosangela do Socorro

Calvinho Silva, no valor mensal de R\$6.700,00 (seis mil e setecentos 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. 03-05), em que consta que a Coordenação de Educação Infantil – COEI é favorável à contratação, mas que existem recomendações a serem atendidas para melhor qualificação do espaço; Relatório Fotográfico da UEI Encanto do Saber (fls. 06-07);
- b) Certidão (fls. 08-09) e Escritura Pública de Venda e Compra do imóvel objeto da locação (fls. 11-14), em que a Sra. Rosangela do Socorro Calvinho Silva consta como compradora;
- c) Procuração da Sra. Rosangela do Socorro Calvinho Silva, outorgando poderes à Srta. Patricia Maria Souza Corrêa para representa-la junto à SEMEC, especialmente para negociar valores referentes ao aluguel do imóvel objeto da locação pretendida (fl. 10);
- d) Cópias de documentos pessoais da Sra. Rosangela do Socorro Calvinho Silva e de seu esposo, Sr. Francisco das Chagas Silva (fls. 15-18);
- e) Documentos referentes ao IPTU do imóvel (fls. 19-20);
- f) Dotação orçamentária informada pelo Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP (fl. 22);
- g) Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA (fls. 24-26);
- h) Proposta de locação do imóvel, no valor mensal de R\$6.700,00 (seis mil e setecentos reais) (fl. 28).

Os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica para análise. A Coordenadora da AJUR/SEMEC manifestou-se em Despacho às fls. 29-30, solicitando saneamento da condição de regularidade do imóvel com a apresentação

Proc. nº 000159910/2020  
Parecer nº 0106/2021  
MLCG

dos respectivos documentos comprobatórios referentes ao IPTU (o que foi cumprido às fls. 31-35), bem como encaminhando os autos ao DEMA/SEMEC para providências com fins à melhor instrução do presente.

Assim, os autos retornaram a esta AJUR/SEMEC para análise com manifestação do DEMA/SEMEC (fls. 36), no sentido da impossibilidade do cumprimento das providências solicitadas considerando o risco de perda do prazo para renovação contratual, pelo que foi orientada a renovação do presente contrato, com o compromisso do setor no sentido de realizar acompanhamento continuado relativo à manutenção predial, junto aos proprietários, atestando quaisquer eventuais irregularidades passíveis de gerar o rompimento da parceria.

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 preçúpuas 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 581/2020, que a renovação do contrato de locação do imóvel em questão é essencial para o regular funcionamento da Unidade de Educação Infantil Encanto do Saber, 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. 03-05, 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 referentes à infraestrutura do imóvel.

Por fim, constatou-se que o valor proposto pelo proponente locador para a locação do imóvel (fls. 28) é compatível com o valor de mercado, visto que é igual ao valor avaliado pelo DEMA em laudo técnico (fls. 24-26), qual seja, de R\$6.700,00 (seis mil e setecentos reais).

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.

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 Unidade de Educação Infantil Encanto do Saber, com

Proc. nº 000159910/2020  
Parecer nº 0106/2021  
MLCG

fulcro no Art. 24, X da Lei nº 8.666/93, no período de 11 (onze) meses a contar de 01/02/2021 a 31/12/2021, no valor mensal de R\$6.700,00 (seis mil e setecentos reais) e valor global de R\$73.700,00 (setenta e três mil e setecentos reais), cuja despesa será atendida com Dotação Orçamentária, consignado em orçamento desta SEMEC.

Ressalta-se que devem ser atendidas pela locadora as recomendações propostas pela COEI/DIED em Relatório Técnico-Pedagógico, sob pena de rescisão contratual.

Registra-se ainda a necessidade de 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, 05 de Fevereiro de 2021.

**Mellina Lopes Corrêa Gueiros**  
Assessora Jurídica  
AJUR/SEMEC

**Witan Silva Barros**  
Coordenadora Jurídica  
AJUR/SEMEC