

**PARECER JURÍDICO Nº 358/2022 – AJUR/SEMEC**

<b>Processo:</b>	00016935/2021-SEMEC
<b>Requerente:</b>	DIED/ SEMEC/ COEI/ SUBVENÇÃO SOCIAL
<b>Assunto:</b>	Análise jurídica acerca da solicitação de locação para <b>ESCOLA ANEXA NELSINHO</b> .

*LOCAÇÃO DE IMÓVEL.  
FUNCIONAMENTO DA ESCOLA ANEXA  
NELSINHO – vinculada à EMEIF Prof. João Nelson  
Ribeiro. ANO LETIVO DE 2022. ART. 37, XXI,  
CF/88. ART. 24, LEI Nº 8666/93. ATO  
DISCRICIONÁRIO. POSSIBILIDADE.*

**I – RELATÓRIO:**

O presente parecer versa sobre análise do Processo nº 16935/2021-SEMEC, em que a Coordenação de Educação Infantil – COEI/SEMEC, por meio do Memorando nº 121/2021, de 10/12/2021, solicita autorização para efetivar contrato de aluguel do imóvel onde funciona a **Escola Anexa Nelsinho – vinculada à EMEIF Prof. João Nelson Ribeiro**, sob a justificativa de que não há outro imóvel nas imediações com melhor estrutura física para abrigar a comunidade escolar de cerca de 200 (duzentas) crianças, na faixa etária de 04 a 05 anos.

Em sede de justificativa (fl. 8), subscrita pela Coordenadora da Educação Infantil (matrícula 0519537-017/SEMEC), esta informou que há extrema necessidade de se manter o funcionamento da Escola Anexa, além de que o imóvel a ser locado “atende satisfatoriamente as necessidades, devido as suas dimensões e suas divisões internas, proporcionando o funcionamento de todas as turmas desta escola”. Destacou também que “outro ponto relevante à locação é a localização centralizada do imóvel e ainda próxima a posto de saúde, área comercial e bom acesso da comunidade local”.

Nesses termos, solicitou a formalização de contrato para locação do imóvel localizado na Travessa Angustura nº 200, Bairro: Sacramenta, Belém-PA, de propriedade da Angélica de Cintra Santos Alencar Vasconcelos, no valor mensal de R\$ 4.457,66 (quatro mil quinhentos e cinquenta e sete reais e sessenta e seis centavos), com as despesas decorrentes das adequações necessárias por conta da proprietária.



Assim sendo, a instrução inicial do processo foi feita com os seguintes documentos:

- a) Memorando nº 121/2021, oriundo da COEI- Coordenação de Educação Infantil (fl. 02);
- b) Relatório técnico-pedagógico do imóvel emitido pela Coordenação de Educação Infantil – COEI, em que constam recomendações de reparos estruturais (*levantamento do piso por conta de alagamento no refeitório devido a forte chuva; reparo no forro da cozinha que está cedendo; porta da sala quebrada sustentada por uma tranca; cerca do espaço de banho quebrada; área externa dos altos sem utilização*) que deverão ser concretizadas no decorrer do ano de 2022 pela proprietária (fl. 03 e 05);
- c) Relatório fotográfico (fls. 06-07);
- d) Justificativa da locação do imóvel (fl. 08);
- e) Proposta de locação de imóvel, com valor de R\$ 4.457,66 (quatro mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos), assinada em 13/12/2021 (fl. 09);
- f) Apólice do Seguro Residencial com cobertura em caso de incêndio, com vigência até 13/08/2022 (fl. 10-11);
- g) Comprovante de pagamento da quarta parcela de IPTU (fl. 12);
- h) Comprovante de residência da locadora (fls. 13 e 18);
- i) Cópia de comprovante de IPTU, que está incompreensível, portanto não é capaz de comprovar a regularidade fiscal do imóvel (fl. 14);
- j) Cópia da Certidão de Óbito do genitor da locadora, proprietário do imóvel, Sr. Antônio Mariano de Cintra Santos (fl. 15);
- k) Cópia da certidão de cancelamento de hipoteca do imóvel, datada de 03/10/1995 (fls. 16 e 21);
- l) Cópia da Carteira Nacional de Habilitação da proprietária do imóvel (fls. 17 e 20);
- m) Conta de água em nome da locadora no endereço do imóvel a ser locado (fl. 18);
- n) Dotação orçamentária informada pelo Núcleo Setorial de Planejamento - NUSP para o ano de 2022 (fl. 25);



Ref. Proc. nº 00016935/2021  
Parecer nº 358/2022

- o) Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA, informando o valor estimado para locação de R\$ 4.471,13 (quatro mil quatrocentos e setenta e um reais e treze centavos) (fl. 28);
- p) Cópia do Contrato nº 013/2021-SEMEC, através do qual foi celebrada a locação do imóvel para o ano letivo de 2021 (fls. 31-32);
- q) Comprovantes de pagamento das parcelas do IPTU 2021 (fls. 33-42)

O valor do aluguel mensal proposto pela locadora, R\$ 4.457,66 (quatro mil quinhentos e cinquenta e sete reais e sessenta e seis centavos), totalizando o importe anual de cerca de R\$ 53.491,92 (cinquenta e três mil quatrocentos e noventa e um reais e noventa e dois centavos), encontra-se respaldado na Justificativa apresentada pela DIED/COEI (fl. 06). A despesa, por sua vez, está amparada pela Previsão Orçamentária para o exercício de 2022, considerando o despacho do NUSP/SEMEC às fls. 25.

Destaca-se a orientação contida no Relatório Técnico-Pedagógico de que a Coordenação deve procurar um novo imóvel nas proximidades para locação, se possível.

Ressalta-se que a Sra. Angélica de Cintra dos Santos é uma das herdeiras do imóvel, que pertencia a Antônio Mariano de Cintra Santos, falecido em 08 de maio de 1995. Com isso, faz-se necessária a apresentação de declaração/procuração dos demais herdeiros, autorizando que a Sra. Angélica os represente no presente processo de locação junto a esta Secretaria Municipal.

Além disso, a apólice de seguro residencial contra incêndio tem validade até agosto/2022, portanto deve ser renovada e devidamente apresentada em momento posterior. Dentre os documentos, não foi localizada a indicação do servidor fiscal do contrato.

Por fim, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica para análise e parecer.

É o que de relevante havia para relatar.

## II – DA ANÁLISE JURÍDICA:



Ref. Proc. nº 00016935/2021  
Parecer nº 358/2022

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 realizem 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 delinear tais hipóteses específicas. Nesse cenário, a Lei de Licitações nº 8.666/93 estabelece, em seu art. 24, os casos de dispensa ao procedimento licitatório, dentre os quais se destaca a dispensa para compra ou locação de imóveis, prevista no inciso X. 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).

Noutro giro, além da exigência indicada no artigo 24, os processos de contratação direta precisam seguir os parâmetros estabelecidos pelo artigo 26 da Lei nº 8.666/93.

**Art. 26.** As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:



Ref. Proc. nº 00016935/2021  
Parecer nº 358/2022

I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso;

**II - razão da escolha do fornecedor ou executante;**

**III - justificativa do preço.**

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados (BRASIL. Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993) (grifei).

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

No caso dos autos, a dispensa de licitação se faz necessária para o regular funcionamento da Escola Anexa, garantindo o acesso da população à educação, que é a atividade fim desta Secretaria.

Verifica-se que a Coordenação e Educação Infantil – COEI, informou, conforme Memorando nº 121/2021, que o contrato de locação do imóvel em questão é essencial para o regular funcionamento da escola, uma vez que não há outro nas imediações com melhor estrutura física para acolher a comunidade escolar de 08 turmas, com cerca de 200 crianças matriculadas, na faixa etária de 04 a 05 anos.

Também é possível observar que o Núcleo de Planejamento, Contratos e Convênios, segundo o relatório técnico-pedagógico, avaliou que o imóvel apresenta condições regulares para funcionamento e atendimento das crianças e se manifestou a favor do contrato de aluguel, apesar de recomendar a concretização de reformas e reparos e que se procure novo imóvel nas proximidades para locação – de acordo com a análise conclusiva da fl. 05.

Por fim, constatou-se que o valor de locação proposto de R\$ 4.457,66 (quatro mil quinhentos e cinquenta e sete reais e sessenta e seis centavos) é inferior ao valor de mercado, estimado em R\$ 4.471,13 (quatro mil quatrocentos e setenta e um reais e treze centavos) pela avaliação do DEMA no laudo técnico produzido (fl. 28).

Cumprido pontuar que, caso seja confirmada a conveniência da contratação pela Secretária de Educação, a presente **relação é de continuidade**, sob a perspectiva de que o referido imóvel serviu para o atendimento da Escola Anexa Nelsinho em anos anteriores, conforme o Contrato nº 013/2021-SEMEC.

Desta feita, considerando o papel da Secretaria Municipal de Educação em proporcionar educação, aliado à justificativa da DIED para locação do referido imóvel e o



Ref. Proc. nº 00016935/2021  
Parecer nº 358/2022

valor da proposta compatível com o valor de mercado, **entende-se como dispensável a licitação no caso em apreço.**

É adotado 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 terceiro.

Ressalte-se que Administração Pública goza de Poder Discricionário, leia-se, prerrogativa legal conferida à Administração Pública para a prática de determinados atos administrativos com liberdade na escolha, visando o interesse social ou coletivo.

Isto posto, a deliberação final, objeto do presente pleito, enseja competência da Autoridade Superior Máxima desta Secretaria Municipal de Educação, qual seja, a Senhora Secretária.

É a fundamentação, ante o que passamos a opinar.

### III – CONCLUSÃO:

***Ex positis***, tendo em vista as razões de fato e de direito acima aduzidas, vislumbra-se que subsiste plausibilidade jurídica para a celebração de contato administrativo de locação no valor de R\$ 4.457,66 (quatro mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos) do imóvel situado na Travessa Angustura nº 200-A, Bairro: Sacramenta, Belém-PA, Distrito DASAC, onde funciona **Escola Anexa Nelsinho – vinculada à EMEIF Prof. João Nelson Ribeiro**, sob os fundamentos do Art. 24, X da Lei nº 8.666/93.

Por outro turno, ressalva-se que seja apresentada apólice de seguro comercial do imóvel com validade a partir de 14/08/2022 e declaração/procuração dos demais herdeiros, autorizando que a Sra. Angélica os represente no presente processo de locação junto a esta Secretaria Municipal.

Ademais, é imprescindível que seja incluída cláusula contratual expressa acerca da indicação do servidor fiscal do contrato.



Ref. Proc. nº 00016935/2021  
Parecer nº 358/2022

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, 03 de janeiro de 2022.

***Fernanda Lílian Sousa de Jesus***

*Assessora Jurídica  
AJUR/SEMEC  
Mat. 0519391-012*

Ao GABS/SEMEC, para deliberação superior.

*Visto e de acordo com os termos do Parecer Jurídico nº 358/2022,  
o qual versa sobre locação de imóvel para funcionamento da Escola  
Anexa Nelsinho.*

*Belém-PA, \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_*

\_\_\_\_\_  
*Coordenadora – AJUR/SEMEC*