

Parecer nº 030/2022
Ref. Proc.: 00016922/2021
Objeto: Locação de Imóvel – Pessoa Física
R.C.

*Assessoria Jurídica - AJUR***PARECER JURÍDICO – AJUR/SEMEC Nº 030/2022**

Processo:	00016922/2021-SEMEC
Interessado (s):	Diretoria de Educação (DIED), por meio do memorando nº 120/2021.
Assunto:	Análise jurídica acerca da solicitação de formalização de contrato de aluguel para o funcionamento da Escola Anexa Santa Rita de Cássia (vinculada a E.M.E.I.F. Palmira Lins de Carvalho).

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DA ESCOLA ANEXA SANTA RITA DE CÁSSIA (VINCULADA A E.M.E.I.F. PALMIRA LINS DE CARVALHO). ART. 37, XXI, CF, ART. 24, LEI 8666/93. ATO DISCRICIONÁRIO. POSSIBILIDADE. DISPENSA DE LICITAÇÃO. POSSIBILIDADE. ATO DISCRICIONÁRIO.

À Senhora Coordenadora,

I. RELATÓRIO

O presente parecer jurídico versa sobre análise dos autos do **Processo Administrativo nº 000016922/2021**, em que a Diretoria de Educação - DIED, por intermédio do Memorando nº 120/2021, solicitou autorização para a efetivação de contrato de aluguel do imóvel, situado à Avenida Rodolfo Chermont nº 657, Bairro Marambaia, Distrito DAENT, CEP - 66615-170, onde funciona a ESCOLA ANEXA SANTA RITA DE CÁSSIA (VINCULADA A E.M.E.I.F. PALMIRA LINS DE CARVALHO), para o ano letivo de 2022.

A permanência da presente locação justifica-se, até a presente data, pelo fato de não haver outro imóvel nas imediações com estrutura física adequada para abrigar o quantitativo de turmas da referida escola.

O procedimento assumiu a modalidade de dispensa de licitação e o referido imóvel atende provisoriamente, segundo Justificativa de Locação do Imóvel exarada pelo Núcleo de Planejamento, Contratos e Convênios da Coordenação de Educação Infantil – NUPLACC/COEI/DIED, aos interesses da rede municipal de ensino, com acolhimento de comunidade escolar de 189 (cento e oitenta e nove) crianças, com faixa etária entre 03 (três) a 05 (cinco) anos.

Ademais, consta em laudo técnico de avaliação de imóvel feito pelo Departamento de Manutenção – DEMA, o valor estimado do aluguel do imóvel de R\$ R\$ 6.220,00 (seis mil, duzentos e vinte reais), considerando que a proposta da propensa

Parecer nº 030/2022
Ref. Proc.: 00016922/2021
Objeto: Locação de Imóvel – Pessoa Física
R.C.

Assessoria Jurídica - AJUR

locatário, a Sr^a Célia Gomes Fontenelle Costa, foi de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

Ainda em relatório técnico-pedagógico, a DIED avaliou que o imóvel **NÃO** apresenta boas condições de funcionamento, precisando de reforma no forro e nas salas de aula, além de o local ser muito quente e barulhento pela proximidade com uma avenida movimentada, possuir piso inadequado e área externa que oferece risco às crianças. Nesse sentido, aquela Diretoria recomenda a necessidade de reforma do espaço para o bom funcionamento de turmas de educação infantil ou que sejam apresentadas novas propostas de locação de imóvel naquela região que atenda a presente demanda.

O DEMA, por sua vez, em relatório de vistoria técnica realizado após visita no dia 27/12/2021, recomendou as seguintes medidas a serem saneadas no imóvel a cargo do proprietário, são elas: Revisão na cobertura, pintura geral e revisão na instalação elétrica.

O Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP informou disponibilidade orçamentária para cobrir despesas com a locação do imóvel em 22/12/2021.

Assim sendo, compõem a instrução processual os seguintes documentos:

- a) Memorando nº 120/2021, oriundo da COEI - Coordenação de Educação Infantil;
- b) Relatório técnico-pedagógico para Locação do Imóvel com registro fotográfico emitido pela Coordenação de Educação Infantil – COEI;
- c) Justificativa para a locação do imóvel
- d) Proposta de locação de imóvel, datada em 13 de dezembro de 2021;
- e) Comprovantes de pagamento de IPTU de 2021 em cota única;
- f) Apólice do Seguro Residencial com cobertura em caso de incêndio;
- g) Registro do Imóvel Junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Segundo Ofício – Belém/PA;
- h) Escritura Pública do Imóvel com Contrato de Compra e Venda entre pessoas físicas;
- i) Documento de Identidade da locadora,
- j) Comprovante de residência da locadora;

Parecer nº 030/2022
Ref. Proc.: 00016922/2021
Objeto: Locação de Imóvel – Pessoa Física
R.C.

Assessoria Jurídica - AJUR

- k) Carta de demonstração de interesse na renovação do contrato de aluguel entre a locadora e a Secretaria Municipal de Educação – SEMEC;
- l) Dotação orçamentária informada pelo Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP;
- m) Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA.

Informamos que não consta aos autos a indicação do fiscal do contrato com a devida ciência do servidor indicado. Quanto às certidões de regularidade fiscal, não se faz necessário por se tratar de Pessoa Física.

Cumpramos ressaltar ainda que, posteriormente, esta Assessoria procedeu com a juntada de Cópia do contrato de locação nº 0015/2021 – SEMEC, que comprova a continuidade da locação entre a Secretaria Municipal de Educação e a Sr^a Célia Gomes Fontenelle Costa.

O valor do aluguel mensal proposto pela locadora é de R\$ 4.500,00 (*quatro mil e quinhentos reais*), totalizando o importe anual de R\$ 54.000 (*cinquenta e quatro mil reais*), encontra-se respaldado na Justificativa apresentada pela DIED/COEI e pela estimativa realizada pelo DEMA.

Após tramitação interna, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica – AJUR, contendo **37 (trinta e sete) folhas não numeradas e não 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.

Parecer nº 030/2022
Ref. Proc.: 00016922/2021
Objeto: Locação de Imóvel – Pessoa Física
R.C.

Assessoria Jurídica - AJUR

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 à incumbência de delinear tais hipóteses específicas.

4

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 preteridas 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).

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;

Parecer nº 030/2022
Ref. Proc.: 00016922/2021
Objeto: Locação de Imóvel – Pessoa Física
R.C.

Assessoria Jurídica - AJUR

c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

A solução pensada na Lei foi justamente a de permitir, frise-se por *dispensa de licitação* e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de *edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas*, poderia o poder público efetivar a contratação.

A Administração deve, portanto, orientar-se para a escolha de um imóvel pronto e acabado, que possa atender plenamente as suas necessidades, é a melhor alternativa para resguardar o interesse público e alcançar o fim colimado pela norma, evitando, inclusive, riscos desnecessários na aplicação dos recursos públicos.

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra *Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos*, Ed. Dialética, p. 262:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

5

No caso em tela, cumpre destacar que, em que pese a presente relação contratual seja uma relação de continuidade, sob a perspectiva de que o referido imóvel serviu para atendimento da Escola Anexa Santa Rita de Cássia no ano de 2021, por exemplo, o relatório da COEI/DIED, por sua vez, é desaprovador quanto à infraestrutura do imóvel, que necessita de reformas emergenciais para funcionamento e adequação ao ensino infantil, bem como menciona que a presente locação supriria, de forma **provisória**, o funcionamento da Escola, até que se encontre outro imóvel nas imediações.

Parecer nº 030/2022
Ref. Proc.: 00016922/2021
Objeto: Locação de Imóvel – Pessoa Física
R.C.

Assessoria Jurídica - AJUR

A COEI/DIED também informou que solicitou que a Coordenadora da Escola enviasse ofício a esta Semec apresentando novas propostas de imóveis para locação com condições mais adequadas. Uma alternativa seria a reforma total do imóvel para que este passasse a ter condições de funcionamento.

O Laudo técnico de avaliação do imóvel apresentado pelo DEMA/DIAD/SEMEC, no entanto, é vago e superficial, não apontando as irregularidades do imóvel descritas pela COEI, conforme se depreende, inclusive, pelo registro fotográfico anexo ao relatório daquela coordenação. O Departamento de Manutenção, por sua vez, limitou-se em avaliar o preço de mercado do imóvel, avaliado no valor médio mensal de R\$ 6.220,00 (*seis mil, duzentos e vinte reais*), ou seja, a proposta apresentada pela proprietária está dentro do valor de mercado, com as recomendações de que sejam feitas revisões na cobertura, na pintura geral e nas instalações elétricas.

Não há informação nos autos sobre a anuência da proprietária em proceder com as reformas e manutenções que o imóvel necessita.

Ainda assim, considerando o papel da Secretaria Municipal de Educação em proporcionar a educação básica, a DIED apresentou justificativa para a locação do referido imóvel, considerando a proposta compatível com o valor de mercado e a necessidade em iniciar o atendimento educacional das crianças matriculadas na Escola Anexa Santa Rita de Cássia, **até que se encontre outro local**.

Sendo assim, entende-se como dispensável a licitação no caso em tela. Nesta hipótese, a dispensa de licitação para compra ou locação de imóvel justifica-se pela necessidade de atendimento de finalidades essenciais da Administração Pública.

O contrato de locação em que o Poder Público, por sua vez, seja o locatário, encontra-se previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei nº. 8.666/93, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida lei e demais normas gerais, no que couber, bem como serão aplicados as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é a Lei nº. 8.245/91 alterada pela Lei nº. 12.112/2009.

Em síntese, 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.

Parecer nº 030/2022
Ref. Proc.: 00016922/2021
Objeto: Locação de Imóvel – Pessoa Física
R.C.

Assessoria Jurídica - AJUR

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.**

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, esta Assessoria Jurídica, consubstanciada com as informações constantes nos autos apresentadas pela COEI, não recomenda a locação do presente imóvel, por não apresentar condições adequadas de funcionamento e para atendimento às crianças da rede municipal de educação.

No entanto, ressalvamos que, por critérios de conveniência, oportunidade e discricionariedade da Administração Pública, é possível a viabilidade de celebração de contrato administrativo de locação do imóvel em que funciona a ESCOLA ANEXA SANTA RITA DE CÁSSIA (VINCULADA A E.M.E.I.F. PALMIRA LINS DE CARVALHO), até que se encontre outro local, com fulcro no Art. 24, X da Lei nº 8.666/93, no período de 12 (doze) meses, no valor mensal de R\$ 4.500,00 (*quatro mil e quinhentos reais*), desde que a proprietária se comprometa em realizar as intervenções necessárias para a melhoria do imóvel.

Registra-se que tal despesa será atendida com Dotação Orçamentária, consignada em orçamento desta SEMEC, com a ressalva de que a proprietária apresente 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

Parecer nº 030/2022
Ref. Proc.: 00016922/2021
Objeto: Locação de Imóvel – Pessoa Física
R.C.

Assessoria Jurídica - AJUR

saber: (a) a demonstração de que 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:

- 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 à proprietária 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.

8

É o parecer, S.M.J.

Belém, 07 de Janeiro de 2022.

RUTH CRESTANELLO
Assessora Jurídica - 0519626-010
AJUR/SEMEC