



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

PARECER Nº: 144/2015 – Núcleo Jurídico/ SEMED

INTERESSADO: SEMED – Secretaria Municipal de Educação e Desporto.

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, VISANDO SERVIR EXCLUSIVAMENTE PARA O FUNCIONAMENTO DO CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CONSELHO DE MERENDA ESCOLAR E CONSELHO DO FUNDEB – SEMED. 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 001/2015, que trata da locação de imóvel não residencial, visando atender as necessidades desta Secretaria, que servirá EXCLUSIVAMENTE PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DOS CONSELHOS. (CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CONSELHO DE MERENDA ESCOLAR E CONSELHO DO FUNDEB – SEMED), imóvel este localizado na Av. Bartolomeu de Gusmão nº. 92, Térreo, Bairro Santa Clara, Santarém-PA.

Diante da necessidade, a chefe do NAF – Núcleo de Administração e Finanças/SEMED, encaminhou a solicitação de Dispensa nº 001/2015 – SEMED à Ilma Secretária de Educação e Desporto de Santarém/PA, visando a locação do Imóvel acima descrito, para autorização.

Justifica a solicitação de locação do imóvel acima ressaltando a necessidade de um melhor espaço físico que possa dar estrutura para implementação das ações da Secretaria.

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 desta Secretaria. Por essas razões, foi solicitado ao Setor de Engenharia desta Secretaria laudo de



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

vistoria nº 01/2015, qual foi juntado, e em seguida consta Avaliação de Preço de Mercado realizado pelo engenheiro Lauro Sergio Costa Silva - CREA 10762D-PA, contratado pela Administração, avaliando o imóvel no valor de R\$ 3.300,00 (Três mil e trezentos 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 01/2015 expedido pelo setor de Engenharia desta SEMED, e laudo Avaliação de Preço de Mercado, emitido pelo engenheiro Lauro Sergio Costa Silva, sendo que os laudos têm por objeto o Imóvel, cuja finalidade é para fins não residencial localizado na Av. Bartolomeu de Gusmão nº. 92, Térreo, Bairro Santa Clara, Santarém-PA.

Consta também como instrumento deste processo: avaliação do imóvel, justificativa, minuta do contrato, minuta do termo de Ratificação, manifestação preliminar, proposta de aluguel no valor de R\$ -3.200,00 (três mil e duzentos reais), Portaria nº 007/2015 de Nomeação da Comissão de Licitação, Termo de reserva Orçamentária assinado pela Chefa do NAF – Maria Madalena Campos e Silva Rabelo, no qual declara que há reserva orçamentária para a presente locação, com seguinte dotação: Ficha: 0347, Funcional: 12.122.005, Ação: 2.060, Elemento : 3.3.90.36.00.00, e autorização da autoridade superior para locação do imóvel, embora há necessidade de constar a minuta do termo de reconhecimento.

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. Anysio 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.

Cumprе 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, imóvel não residencial, atenderá as necessidades desta Secretaria, que servirá **EXCLUSIVAMENTE PARA O FUNCIONAMENTO DO CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CONSELHO DE MERENDA ESCOLAR E CONSELHO DO FUNDEB – SEMED**, imóvel este localizado na Av. Bartolomeu de Gusmão nº. 92, Térreo, Bairro Santa Clara, Santarém-PA.

Analisando os autos verificamos ainda que consta na Solicitação de Dispensa 001/2015 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 do Sr. Daniel D’Ignazio Corrêa, com localização privilegiada e



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

espaço físico e estrutura que certamente atenderá às necessidades.”, 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.

Constam também nos autos para deferimento do pleito: a proposta de aluguel apresentada pelo proprietário do imóvel, Registro do Imóvel; RG e CPF do proprietário e comprovante de residência, certidão negativa do imóvel.

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 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.



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

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 evidenciação 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;**
- 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.)

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, a fim 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



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

Assim, diante das razões supra, em vista do princípio da supremacia do interesse público sobre o privado, e considerando as condições mais vantajosas para a Administração, esta Procuradoria Geral, entende ser condicionada a locação de imóvel para fins não residenciais, visando servir exclusivamente para o funcionamento da Casa dos Conselhos (conselho Municipal de Educação, Conselho da Alimentação escolar e Conselho de Acompanhamento e Controle – CACs FUNDEB, se observados os pontos levantados e cumpridas as demais formalidades legais relativas à publicação dos atos, conforme disciplina a Lei de Licitações.

É o parecer, SMJ!

Santarém-Pará, 24 de julho de 2015.

VÂNIA MARIA AZEVEDO PORTELA

Procuradora Jurídica do Município

Dec. 026/2014 – SEMAD/OAB/PA 11.926