

*ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR***PARECER JURÍDICO – AJUR/SEMEC Nº 1174/2022**

Processo:	00016969/2021-SEMEC
Interessado (s):	Diretoria de Educação (DIED), por meio do memorando nº 144/2021.
Assunto:	Análise jurídica acerca da solicitação de formalização de contrato de aluguel para o funcionamento da EMEI Maria Auxiliadora Martins Gonçalves

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DA EMEI MARIA AUXILIADORA MARTINS GONÇALVES. ART. 37, XXI, CF, ART. 24, LEI 8666/93. DISPENSA DE LICITAÇÃO. ATO DISCRICIONÁRIO. POSSIBILIDADE.

À Coordenação,

I. RELATÓRIO

Versa o presente parecer jurídico sobre análise dos autos do **Processo Administrativo nº 000016969/2021**, em que a Diretoria de Educação - DIED, por intermédio do Memorando nº. 144/2021, de 10 de Dezembro de 2021, solicitou autorização para a efetivação de contrato de aluguel do imóvel situado à Rua São Miguel (entre Tv. dos Tupinambás e Tv. dos Apinagés), nº. 557, Bairro Jurunas, CEP 66023-185, onde funciona a EMEI MARIA AUXILIADORA MARTINS GONÇALVES, 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, desde que realizados alguns reparos e adequações, segundo Justificativa de Locação do Imóvel exarada pela técnica Eredi Cardoso Rodrigues (mat. 0411337-017), da Coordenação de Educação Infantil (COEI/DIED), aos interesses da rede municipal de ensino, com acolhimento de comunidade escolar de 136 (cento e trinta e seis) crianças, com faixa etária entre 02 (dois) 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\$ 16.218,78 (dezesesseis mil, duzentos e dezoito reais e setenta e oito centavos),

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

considerando que a proposta do propenso locatário, o Srº Artur Pinheiro Correa, foi de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais).

Ainda em relatório técnico-pedagógico, a DIED avaliou que o imóvel apresenta boas condições de funcionamento, ressalvada a necessidade de reparos e adequações constantes à fl. 05 dos autos, entre elas: “execução” de 03 (três) salas de aulas com divisórias do tipo *drywall* nas cores verde, azul e amarela; “execução” de rampa de estrutura de madeira coberta por lacas de piso emborrachado na cor azul; instalação de esquadria de vidro temperado; instalação de painel de estrutura de madeira para proteção das crianças; instalação de toldo retrátil, entre outras recomendações.

O DEMA, por sua vez, em relatório de vistoria técnica realizado após visitas nos dias 22/06/2021 e 20/04/2022, recomendou medidas a serem tomadas no imóvel a cargo do proprietário dispostas à fl. 31, entre elas: “execução” de 03 (três) salas de aulas com divisórias do tipo *drywall* nas cores verde, azul e amarela; “execução” de rampa de estrutura de madeira coberta por lacas de piso emborrachado na cor azul; instalação de esquadria de vidro temperado; instalação de painel de estrutura de madeira para proteção das crianças; instalação de toldo retrátil, entre outras.

O Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP informou disponibilidade orçamentária para cobrir despesas com a locação do imóvel em 23/05/2022.

Assim sendo, compõem a instrução processual os seguintes documentos:

- a) Memorando nº 144/2021, 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) Planta baixa do imóvel;
- d) Justificativa para a locação do imóvel assinada pela Coordenação da Educação Infantil;
- e) Proposta de locação de imóvel apresentada pelo proprietário, datada em 10 de dezembro de 2021;
- f) Matrícula do Imóvel junto ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA;

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

- g) Certidão Conjunta Negativa em nome do contribuinte Artur Pinheiro Correa junto à Secretaria Municipal de Finanças do Município de Belém/PA (SEFIN);
- h) Documentação pessoal (CNH) e comprovante de residência do proprietário do imóvel;
- i) Comprovante de pagamento de IPTU do imóvel do ano de 2022 em cota única;
- j) Apólice de seguro do imóvel em caso de incêndio;
- k) Termo de Responsabilidade e Compromisso assinado pelo proprietário em 12/05/2022, onde este se compromete em realizar no imóvel as recomendações indicadas pela COEI e pelo DEMA;
- l) Relatório de Vistoria realizada pelo Departamento de Manutenção – DEMA;
- m) Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA.
- n) Dotação orçamentária informada pelo Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP;
- o) Minuta do Contrato “nº. 0xx/2022 – SEMEC”.

3

Informamos que **não consta** aos autos ou à minuta do contrato a indicação do fiscal do contrato com a devida ciência do servidor indicado.

Cumpramos ressaltar ainda que não há nos autos a juntada de cópia de contrato de locação anterior que comprove a continuidade da locação entre a Secretaria Municipal de Educação e o Srº Artur Pinheiro Correa.

O valor do aluguel mensal proposto pela locadora é de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) e se encontra respaldado na Justificativa apresentada pela COEI e pela estimativa realizada pelo DEMA.

Após tramitação interna, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica – AJUR, contendo **48 (quarenta e oito) folhas parcialmente numeradas e não rubricadas**, para fins de análise e elaboração de parecer.

Era o que cumpria relatar.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

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.

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 a 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:

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

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 144/2021, que a formalização do contrato de locação do imóvel em questão é essencial para o regular funcionamento da unidade escolar, uma vez que, não há outro imóvel nas imediações, com melhor estrutura física e que abrigue o atual quantitativo de turmas.

Também é possível observar na referida análise realizada pela Coordenação de Educação Infantil que o imóvel avaliado apresenta condições regulares para o funcionamento de uma unidade educativa e, desde que sejam executadas as recomendações daquele setor e do Departamento de Manutenção, se manifestou favorável à formalização do contrato de aluguel.

Além disso, o laudo de avaliação e vistoria técnica possibilitou inferir que o valor da proposta de aluguel encontra-se compatível com a realidade mercadológica.

Assim, considerando o papel da Secretaria Municipal de Educação em proporcionar a educação, a justificativa da DIED para locação do referido imóvel e o valor compatível com o valor de mercado, **se entende 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

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

acerca do pleito fica a cargo da Autoridade Superior Máxima desta Secretaria Municipal de Educação.

Por derradeiro, informamos que devido ao tempo transcorrido na tramitação da presente solicitação, o contrato somente poderá ser celebrado após a data deste parecer jurídico.

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 entende pela possibilidade e viabilidade de celebração de contrato administrativo de locação do imóvel em que funciona a EMEI MARIA AUXILIADORA MARTINS GONÇALVES, com fulcro no Art. 24, X da Lei nº 8.666/93, no ano letivo de 2022, a contar de 01/07/2022, no valor mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais).

Registra-se que tal despesa será atendida com Dotação Orçamentária, consignada em orçamento desta SEMEC, devendo o DEMA comprometer-se a fazer o acompanhamento continuado relativo à manutenção predial, atestando quaisquer irregularidades que, eventualmente, ocorram, recorrendo, se necessário, ao rompimento da avença.

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 apreciação, deliberação e ulteriores providências;**
- **Após, sugerimos o envio ao setor de Contratos para a celebração do feito, desde que observada a necessidade de inclusão de cláusula de fiscalização no referido instrumento contratual.**

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

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.

É o parecer, S.M.J.

Belém, 10 de Junho de 2022.

Fernanda Lílian Sousa de Jesus

Assessora Jurídica - 0519391-012

AJUR/SEMEC

AO GABS/SEMEC,
Visto. De acordo.

JÚLIO MACHADO DOS SANTOS

Coordenador – AJUR/SEMEC

Belém/PA, 10/06/2022