



PREFEITURA 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 JURÍDICO Nº: 049-D/2017/SEMED

INTERESSADO: SEMED – Secretaria Municipal de Educação e Desporto.

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, VISANDO SERVIR EXCLUSIVAMENTE PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL BAIRRO DE DIAMANTINO. 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 004/2017, que trata da locação de imóvel não residencial, visando atender as necessidades desta Secretaria e servirá EXCLUSIVAMENTE PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL DO BAIRRO DIAMANTINO; o referido imóvel está localizado na Rua Nova Olinda, nº 826, Bairro Diamantino, nesta cidade, e tem como proprietário o Senhor RAIMUNDO EDUARDO DE ALMADA, portador do RG nº 4413278 – PA e CPF 195.210.902-78, residente e domiciliado na Rua Rosa Vermelha, nº 559, apto 103, Residencial José Hamad, Bairro Aeroporto Velho, Santarém-PA, com a interveniência sua legítima procuradora, a senhora LUANA CARLA LIMA DE ALMADA, portador do RG 4532603 – PC/PA e CPF 952.409.932-20, residente e domiciliada na Rua Rosa Vermelha, nº 559, apto 103, Residencial José Hamad, Bairro Aeroporto Velho, CEP: 68010-200 – Santarém/PA.

Diante da necessidade, a coordenadora da Educação Infantil/SEMED, Flora Aparecida de Almeida Costa, encaminhou o Memorando interno nº 041/2017 -- SEMED e o Projeto Básico ao Setor de Licitação/SEMED, visando a locação do Imóvel localizado na Rua Nova Olinda, para autorização; Atribui a solicitação de locação do imóvel acima, ressaltando a necessidade de um melhor espaço físico que possa dar estrutura para implementação do espaço de educação infantil.

O pedido de locação do imóvel em específico foi ainda justificado em razão de ter localização privilegiada, espaço físico e estrutura, que possivelmente atenderá as necessidades para o fim almejado. Por essas razões, foi solicitado ao Setor de Engenharia desta Secretaria laudo de vistoria nº 02/2017, qual foi juntado, e avaliou as condições as boas condições de uso, no que se refere ao espaço físico dos elementos construtivos e dos equipamentos, não havendo nenhum risco aparente quanto à sua estabilidade, necessitando apenas da religação da energia elétrica, e foi concluído que o imóvel oferece condições para receber o público, e em seguida



PREFEITURA 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

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\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais). No entanto o valor ajustado e negociado de acordo com a justificativa de preço foi de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Consta também como instrumento deste processo: Justificativa, Certidão de registro geral do imóvel de propriedade do senhor RAIMUNDO EDUARDO DE ALMADA, Certidões negativas de débitos trabalhistas, tributos federais/dívida ativa e municipal, Proposta de preço do aluguel no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), Laudo de vistoria da engenharia nº 02/2017, Registro do Imóveis, Escritura Pública de Compra e Venda, Procuração Pública, Certidão de Casamento, Manifestação preliminar, Relatório de vistoria do imóvel, devidamente autorizada pela Secretária Municipal de Educação – SEMED a senhora Marluce Santos de Pinho, Termo de Reserva Orçamentária assinado pela Chefa do NAF – Maria de Fátima Mendonça de Freitas, no qual declara que há reserva orçamentária para a presente locação, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, com seguinte dotação: Ficha: 0188, Funcional: 12.122.0005, Ação: 2.060, Elemento: 3.3.90.36.00.00, Fonte: 0100 – Recurso Próprio, **Portarias de Nomeação da Comissão de Licitação e do Fiscal do Contrato** e por fim, Minuta do contrato administrativo a ser celebrado.

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 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.

Cumpra 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

2



PREFEITURA 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

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 ESPAÇO DE EDUCAÇÃO INFANTIL – DIAMANTINO**, imóvel este localizado na Rua Nova Olinda, nº 826, Bairro Diamantino, Santarém-PA.

Analisando os autos verificamos que consta na Justificativa proveniente da Coordenação de Educação Infantil que “solicitou a locação de um imóvel destinado a atender a atender o Espaço Municipal de Educação Infantil do bairro do diamantino, eis que o Município não dispõe de imóvel edificado, próprio ou cedido, para o uso, pertencente ao Governo do Município (...) pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para o desenvolvimento das atividades deste Espaço Municipal de Educação Infantil, todas contempladas neste projeto básico, a presente locação será pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis de acordo com as necessidades desta secretaria. Para tanto estamos encaminhando em anexo o Projeto Básico com todos os dados necessários do imóvel que necessitamos para a instalação do Espaço de Educação Infantil do Bairro do Diamantino.” 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, Certidão de Registro do Imóvel; RG e CPF do proprietário e de sua representante legal, comprovante de residência e certidões negativas – trabalhista, federal e municipal.

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:
(...)



PREFEITURA 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

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.

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**



PREFEITURA 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

Lei nº 8.666/93, atentando ao fato de que necessitam ser juntadas as Portarias de Nomeação da Comissão de Licitação e do Fiscal do Contrato.

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

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 Assessoria Jurídica/SEMED, entende ser condicionada a locação de imóvel para fins não residenciais, visando servir exclusivamente para o funcionamento do ESPAÇO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL DO BAIRRO DO DIAMANTINO, se observados os pontos levantados, bem como, cumpridas as demais formalidades legais relativas à publicação dos atos, conforme disciplina a Lei de Licitações.

Atento ao fato que este Parecer não vincula a prática do ato de gestão, podendo a autoridade superior decidir de forma diversa à explanada.

É o parecer, SMJ!

Santarém-Pará, 26 de abril de 2017.

DANILO MACHADO AGUIAR
Procurador Jurídico do Município
OAB/PA 12.627 – Dec.282/2017

JOELMA ABREU ROCHA DE OLIVEIRA
Advogada/SEMED
OAB/PA 22.132-A