

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 004/2021

Processo:	00015995/2020-SEMEC
Requerente:	DIED/SEMEC
Assunto:	Análise jurídica acerca da renovação do contrato de aluguel para o funcionamento da EMEI Maria Auxiliadora Martins Gonçalves.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DA EMEI MARIA AUXILIADORA MARTINS GONÇALVES. POSSIBILIDADE. ATO DISCRICIONÁRIO.

Sra. Coordenadora,

I – Relatório:

Versa o presente acerca do Processo nº 00015995/2020-SEMEC, em que a Diretoria de Educação - DIED, através do Memorando nº 583/2020 (fl. 01), solicitou autorização para a efetivação de contrato de aluguel do imóvel em que funciona a Escola Municipal De Educação Maria Auxiliadora Martins Gonçalves, para atendimento educacional no ano letivo de 2021, sob a justificativa de que não haveria outro imóvel nas imediações, com melhor estrutura física, que abrigue o atual quantitativo de turmas.

Em justificativa anexada à fl. 02, a Coordenadora da Educação Infantil informou que o imóvel a ser locado atende satisfatoriamente todas as necessidades, sendo essencial para funcionamento da Escola Municipal de Educação Maria Auxiliadora Martins Gonçalves, posto que foi realizada a busca de outros imóveis na proximidade, mas não foi encontrado outro imóvel que acolhesse a demanda existente. Assim sendo, solicitou a formalização de contrato para locação do imóvel de propriedade do Sr. Artur Pinheiro Corrêa, no valor mensal de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), com as despesas decorrentes das adequações necessárias por conta da proprietária.

Após, foram anexados aos autos os seguintes documentos:

- a) Relatório técnico-pedagógico do imóvel emitido pelo Núcleo de Contratos e Convênios - NUCC (fls. 03-09), em que consta que a Coordenação de Educação Infantil – COEI é favorável à formalização de contrato de aluguel para o ano letivo de 2021;
- b) Escritura Pública de compra e venda de imóvel (fls.10-14);
- c) Contas de energia elétrica do imóvel (fls.15-16; 18-19);
- d) Certidão Conjunta Negativa de Débito (fl. 17);
- e) Cópia do documento pessoal do locador, Sr. ARTUR PINHEIRO CORREA (fl. 20);
- f) Documento IPTU do imóvel (fls.21-22);
- g) Documento do sistema de arrecadação tributária (fls. 23-24);
- h) Documentos Seguro Imóvel (fls. 25-29);
- i) Dotação orçamentária informada pelo Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP (fl. 31).
- j) Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA (fls. 33-35);
- k) Proposta de locação do imóvel, no valor mensal de R\$11.000,00 (onze mil reais) (fl. 38);
- l) Cópia do Contrato de locação do imóvel Ano 2020 – Contrato nº 123/2020-SEMEC.

Desse modo, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica para análise e parecer.

É o que de relevante havia para relatar.

II – Da Análise Jurídica:

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 façam realizar 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 à 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:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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 desta Secretaria Municipal de Educação informou, através do Memorando nº 583/2020, que a renovação do contrato de locação do imóvel em questão é essencial para o regular funcionamento da EMEI Maria Auxiliadora Martins Gonçalves, uma vez que não há outro imóvel nas imediações, com melhor estrutura física, que abrigue o atual quantitativo de turmas.

Também é possível observar que em relatório técnico-pedagógico às fls. 03-09, o Núcleo de Contratos e Convênios avaliou que o imóvel apresenta boas condições para o funcionamento de uma unidade educativa e se manifestou a favor da formalização do contrato de aluguel.

Por fim, constatou-se que o valor proposto pelo proponente locador para a locação do imóvel é compatível com o valor de mercado, visto que é inferior ao valor avaliado pelo DEMA em laudo técnico (fls. 33-35).

Assim, considerando o papel da Secretaria Municipal de Educação em proporcionar educação, a justificativa da DIED para locação do referido imóvel e o valor compatível com o valor de mercado, entende-se 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 acerca do pleito fica a cargo da Autoridade Superior Máxima desta Secretaria Municipal de Educação.

É a fundamentação, passa a opinar.

III- Da Conclusão:

Ex positis, tendo em vista as razões de fato e de direito acima aduzidas, entende-se que há possibilidade de celebração de contrato administrativo de locação do imóvel em que funciona Escola Municipal De Educação Maria Auxiliadora Martins Gonçalves, com fulcro no Art. 24, X da Lei nº 8.666/93.

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, 04 de Janeiro de 2021.

Melina de Castro Bentes
Assessora Jurídica
AJUR/SEMEC

Witan Silva Barros
Coordenadora AJUR/SEMEC