

**PARECER JURÍDICO Nº 0118/2022 - AJUR/SEMEC**

<b>Processo:</b>	00016941/2021-SEMEC
<b>Requerente:</b>	DIED/ SEMEC/ COEI/ SUBVENÇÃO SOCIAL
<b>Assunto:</b>	Análise jurídica acerca da solicitação de locação para UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL SANTO AGOSTINHO.

*LOCAÇÃO DE IMÓVEL.  
FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE  
EDUCAÇÃO INFANTIL SANTO  
AGOSTINHO. ANO LETIVO DE 2022.  
ART. 37, XXI, CF/88. ART. 24, LEI Nº  
8666/93. ATO DISCRICIONÁRIO.  
POSSIBILIDADE.*

**I - RELATÓRIO:**

O presente parecer versa sobre análise do Processo nº 16941/2021-SEMEC, em que a Coordenação de Educação Infantil - COEI/SEMEC, por meio do Memorando nº 128/2021, de 10/12/2021, solicita autorização para efetivar contrato de aluguel do imóvel onde funciona a UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL SANTO AGOSTINHO, sob a justificativa de que não há outro nas imediações com melhor estrutura física para abrigar a comunidade escolar de cerca de 207 (duzentos e sete) crianças, na faixa etária de 03 e 05 anos.

Em sede de justificativa (fl. 6), subscrita pela Coordenadora da Educação Infantil (matrícula 0519537-017/SEMEC), esta informou que há extrema necessidade de se manter o funcionamento da UEI, além de que o imóvel a ser locado "atende satisfatoriamente as necessidades, devido as suas dimensões e suas divisões internas, proporcionando o funcionamento de todas as turmas desta escola". Destacou também que "outro ponto relevante à locação é a localização centralizada do imóvel e ainda próxima a posto de saúde, área comercial e bom acesso da comunidade local".

Nesses termos, solicitou a formalização de contrato para locação do imóvel que seria de propriedade da Lucidalva Chagas de Andrade, no valor



Ref. Proc. nº 00016941/2021  
Parecer nº 00188/2022

mensal de R\$ 9.200,00 (nove mil e duzentos reais), com as despesas decorrentes das adequações necessárias por conta da proprietária.

Assim sendo, a instrução inicial do processo foi feita com os seguintes documentos:

- a) Memorando nº 128/2021, oriundo da COEI- Coordenação de Educação Infantil (fl. 02);
- b) Relatório técnico-pedagógico emitido pela Coordenação de Educação Infantil – COEI, em que constam recomendações de reparos estruturais (*substituição da bomba d'água que está queimada, reparos no telhado de toda a unidade para retirada de goteiras, manutenção do portão eletrônico, climatização das três salas das turmas dos jardins*) que deverão ser concretizadas no decorrer do ano de 2022 pela proprietária (fl. 03 e 04);
- c) Relatório fotográfico (fls. 05);
- d) Justificativa da locação (fl. 06);
- e) Proposta de locação, com valor de R\$ 9.200,00 (nove mil e duzentos reais), assinada em 15/12/2021(fl. 07);
- f) Com Cópia da Cédula de Identidade e comprovante de residência da locadora (fls. 08-11);
- g) Cópia da inscrição imobiliária do imóvel (fl. 12);
- h) Ofício nº 001/2021, de 13/12/2021, da proprietária do imóvel, por meio do qual coloca o referido imóvel a disposição da SEMEC (fl. 13);
- i) Comprovante de inscrição do imóvel junto ao Segundo Ofício – Cartório de Registro de Imóveis (fl. 14);
- j) Dotação orçamentária informada pelo Núcleo Setorial de Planejamento - NUSP para o ano de 2022 (fl. 17);
- k) Laudo técnico de avaliação elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA, informando o valor estimado para locação



de R\$ 9.240,44 (nove mil duzentos e quarenta reais, quarenta e quatro) (fl. 20).

- l) Cópia do Contrato nº 017/2021, através do qual foi celebrada a locação do imóvel para o ano letivo de 2021 (fls. 22-25);
- m) Apólice do Seguro Residencial com cobertura em caso de incêndio, com vigência até 31/01/2023 (fl. 26);
- n) Comprovante de pagamento de uma parcela do IPTU de 2021 e termo de confissão de dívida com parcelamento de créditos tributários nº 88.2.275002-9, no qual a proprietária reconhece o débito de IPTU referente ao exercício de 2021.

O valor do aluguel mensal proposto pela locadora, R\$ 9.200,00 (nove mil reais), totalizando o importe anual de cerca R\$ 110.400,00 (cento e dez mil e quatrocentos reais), encontra-se respaldado na Justificativa apresentada pela DIED/COEI (fl. 06). A despesa, por sua vez, está amparada pela Previsão Orçamentária para o exercício de 2022, considerando o despacho do NUSP/SEMEC às fls. 17.

Por fim, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica em 03/12/2021, contendo 30 folhas numeradas e rubricadas, 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 delinear tais hipóteses específicas. Nesse cenário, a Lei de Licitações nº 8.666/93 estabelece, em seu art. 24, os casos de dispensa ao procedimento licitatório, dentre os quais se destaca a dispensa para compra ou locação de imóveis, prevista no inciso X. 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).

Noutro giro, além da exigência indicada no artigo 24, os processos de contratação direta precisam seguir os parâmetros estabelecidos pelo artigo 26 da Lei nº 8.666/93.

**Art. 26.** As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, **as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas**, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de **inexigibilidade** ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso;



**II - razão da escolha do fornecedor ou executante;**

**III - justificativa do preço.**

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados (BRASIL. Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993) (grifei).

Assim, a dispensa de licitação para compra ou locação de imóvel justifica-se pela necessidade de atendimento de finalidades essenciais da Administração Pública.

No caso dos autos, a dispensa de processo licitatório se faz necessária para o regular funcionamento de Unidade de Educação Infantil, garantindo o acesso da população à educação, que é a atividade fim desta Secretaria.

Verifica-se que a Coordenação e Educação Infantil – COEI, informou, conforme Memorando nº 128/2021, que o contrato de locação do imóvel em questão é essencial para o regular funcionamento UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL SANTO, uma vez que não há outro imóvel nas imediações com melhor estrutura física para atender a comunidade escolar.

Também é possível observar que o Núcleo de Planejamento, Contratos e Convênios, segundo relatório técnico-pedagógico, avaliou que o imóvel apresenta condições regulares para o funcionamento de uma unidade educativa e se manifestou a favor do contrato de aluguel, conforme justificativa anexada aos autos na fl. 06.

Por fim, constatou-se que o valor de locação proposto, de R\$ 9.200,00 (nove mil e duzentos reais), é inferior ao valor de mercado, estimado em R\$ 9.240,44 (nove mil duzentos e quarenta reais e quarenta e quatro centavos) de acordo com a avaliação feita pelo DEMA em laudo técnico (fl. 20).

Dessa forma, considerando o papel da Secretaria Municipal de Educação em proporcionar educação, a justificativa da COEI para locação e o valor da proposta compatível com o de mercado, **entende-se que é cabível a dispensa de licitação para locação do imóvel em que funciona a UEI Santo Agostinho para o ano letivo de 2022.**



Cumpra pontuar que, caso seja confirmada a conveniência da contratação pela Secretária de Educação, a presente **relação é de continuidade**, sob a perspectiva de que o referido imóvel serviu para o atendimento da Unidade Escolar Infantil Santo Agostinho em anos anteriores, conforme o Contrato nº 017/2021.

É adotado o entendimento de que o contrato de locação transfere tão somente o uso e o gozo da coisa locada. Logo, ainda que o locador não possua o título de propriedade, tem a posse mansa e pacífica das benfeitorias, as quais pretende locar a esta Secretaria Municipal de Educação. Ademais, considerando o Princípio da *“res inter alios acta, allis nec prodest nec nocet”*, os atos dos contratantes não aproveitam e nem prejudicam a terceiro.

Ressalte-se que Administração Pública goza de Poder Discricionário, leia-se, prerrogativa legal conferida à Administração Pública para a prática de determinados atos administrativos com liberdade na escolha, visando o interesse social ou interesse coletivo.

Isto posto, a deliberação final, objeto do presente pleito, enseja competência da Autoridade Superior Máxima desta Secretaria Municipal de Educação, qual seja, a Senhora Secretária.

É a fundamentação, ante o que passamos a opinar.

### III - CONCLUSÃO:

*Ex positis*, tendo em vista as razões de fato e de direito acima aduzidas, vislumbra-se que subsiste plausibilidade jurídica para a celebração de contato administrativo de locação no valor de R\$ 9.200,00 (nove mil duzentos reais) do onde funciona a Unidade de Educação Infantil Santo Agostinho, sob os fundamentos do Art. 24, X da Lei nº 8.666/93.



Ref. Proc. nº 00016941/2021  
Parecer nº 00188/2022

Registra-se 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.

Destarte, esta Assessoria Jurídica recomenda o encaminhamento dos autos ao Gabinete da Secretária, para conhecimento, apreciação e ulteriores providências.

É o parecer, S.M.J.

Belém, 03 de janeiro de 2022.

**Fernanda Lílian Sousa de Jesus**  
Assessora Jurídica  
Mat. 0519391-012  
AJUR/SEMEC

Visto. De acordo com os termos do **Parecer nº 118/2022**. Encaminhe-se ao Gabinete da Secretária, para adoção dos demais trâmites administrativos.

Belém-PA, 03/01/2022

**WITAN SILVA BARROS**  
Coordenadora  
AJUR/SEMEC