Proc. nº 00008.368/2021
Parecer nº 1102/2021
RFFL

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 1102/2021

Processo:	00001102/2021-SEMEC
Requerente:	U.E.I. TERRA FIRME
Assunto:	Análise jurídica acerca da solicitação de formalização de contrato de aluguel para o funcionamento da U.E.I. Terra Firme.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ENSINO FUNDAMENTAL. PROVIDÊNCIA. POSSIBILIDADE. ATO DISCRICIONÁRIO.

I – Relatório:

Versa o presente acerca do Processo nº 00008368/2021-SEMEC, em que a direção da **U.E.I. Terra Firme**, através do Ofício nº 026/2021 de 01.07.2021 (fl. 02), solicita, com urgência, aluguel de prédio escolar para remanejamento da referida Escola, sob a justificativa de que tal unidade escolar entrará em processo de reforma geral em razão de não possuir condições estruturais para receber os seus alunos e funcionários, tendo sido notificada e multada pelo Corpo de Bombeiros em razão da interdição. (GDOC 7266/2021 e GDOC 13012/2020).

Neste oficio 026/2021, a Coordenadora da UEI Terra Firme, registra que após a interdição da referida Escola o DEMA procedeu a visita técnica e orientou esta coordenação a procurar imóvel para aluguel temporário, tendo em vista o retorno presencial para 01.09.2021 e o prédio não será entregue em tempo para o retorno das aulas.

Em razão da demanda da referida escola, a DIED, em 15/07/2021, através de Despacho da Diretora Administrativa – SEMEC justifica a necessidade da locação de imóvel para remanejamento dos alunos (fls.02).

Foram juntados os seguintes documentos:

01. Relatório Técnico-Pedagógico do Imóvel para alugar que sediará a **U.E.I. Terra Firme**, fls. 04-08;

02. Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel que funcionará a **U.E.I. Terra Firme** (fls.09-12);

03. Proposta do proprietário do imóvel, Sr. JOAO CARLOS LAGARES VINHAL, para o aluguel do Imóvel, datado de 24/08/2021;

04. Escritura Particular de Venda e Compra de imóvel, fls. 14-16.

05. Comprovante de quitação do IPTU 2021 em nome do proprietário, fls. 17 e 18;

06. CNH do proprietário, fls. 19;

07. Comprovante de Residência do proprietário do imóvel, fls. 20 e 21;

Os autos enviados a Diretoria Administrativa da SEMEC, fls. 22, que diligenciou para o Gabinete desta SEMEC para deliberação superior, onde o mesmo encaminhou ao NUSP para a indicação da disponibilidade orçamentária. Tendo o NUSP encaminhado à referida dotação as fls. 24.

Em 23/09/2021 a AJUR remete os autos para o Gabinete da SEMEC para autorização do presente procedimento e após, solicita, que seja encaminhado para o Setor de Contratos para elaboração da Minuta do Contrato de locação.

Em 27.09.2021, em Despacho Autorizador, a Secretária de Educação encaminha os autos para prosseguimento do feito para o setor de Contratos, para a elaboração da Minuta e para a AJUR para a análise jurídica.

As fls. 27, foi juntada a Minuta do Contrato de Locação do imóvel que sediará a **U.E.I. Terra Firme**, desse modo, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica para análise e parecer em 19/10/2021.

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 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 direção da **U.E.I. Terra Firme**, através do Ofício nº 26/2021 (fl. 01), solicita, com urgência, aluguel de prédio escolar para remanejamento da Escola, sob a justificativa de que tal unidade escolar entrará em processo de reforma geral, necessitando, portanto, que suas instalações sejam transferidas para outro imóvel, conforme Relatório de Vistoria Técnica – DEMA – SEMEC.

Tendo em vista que o Relatório Técnico Pedagógico informa que a referida Escola atende o quantitativo de 118 crianças da Educação Infantil, na faixa etária de 02 a 05 anos de idade e que necessitam de espaço físico seguro e capaz para possibilitar o desenvolvimento infantil.

Além disso, não há outro imóvel nas imediações, com melhor estrutura física que o imóvel objeto da locação, que abrigue o atual quantitativo de turmas da **U.E.I. Terra Firme.**

Também é possível observar que tanto o Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA, quanto o relatório técnico-pedagógico emitido pelo COEI/DIED, avaliaram que o imóvel apresenta condições regulares para o funcionamento de uma unidade educativa e se manifestou a favor da formalização do contrato de aluguel, embora tenha efetuado algumas recomendações ao proprietário referentes à infraestrutura do imóvel, razão pela qual recomendamos que eventual contrato de locação contenha cláusula específica atribuindo responsabilidade ao proprietário quanto ao atendimento das recomendações descritas no relatório.

Ademais, constata-se que o valor proposto pelo propenso locador, isto é, R$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais), para a locação do imóvel é compatível com o valor de mercado, visto que é praticamente igual ao valor avaliado pelo DEMA em laudo técnico (fls. 76), qual seja R$ 6.610,00 (seis mil e seiscentos e dez reais). .

Ademais, encontram-se nos autos a indicação e a possibilidade orçamentária e financeira para o atendimento da demanda, elaborada pelo Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP, bem como a autorização da Excelentíssima Senhora Secretária de Educação.

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

Verifica-se ainda a necessidade de juntada pelo proprietário do imóvel dos seguintes documentos: Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel obtida junto à SEFIN; Certidão Digitalizada atualizada e/ou Escritura Pública do imóvel e Certidão de Negativa de Ônus atualizada.

Importante destacar que se adota 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 do imóvel, 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 terceiros.

Dito isto, 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 como dispensável o procedimento licitatório para locação do imóvel para o regular funcionamento da **U.E.I. Terra Firme** com fulcro no Art. 24, X da Lei nº 8.666/93.

Assim, não vislumbramos óbices legais à celebração de contrato de locação com o proprietário do imóvel, Sr. JOÃO CARLOS LAGARES VINHAL, para aluguel do imóvel localizado na Av. Perimetral, 703, Bairro da Terra Firme, Belém-PA, no valor mensal de R$6.600 (seis mil e seiscentos) reais, com vistas ao funcionamento da **U.E.I. Terra Firme** e devido atendimento da demanda escolar.

Ademais, faz-se necessário o 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.

Nesses termos, nos limites da análise jurídica e excluídos os aspectos técnicos, administrativos e o juízo de oportunidade e conveniência, consoante apregoa o artigo 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993, esta Assessoria Jurídica aprova a Minuta em apreço.

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/PA, 26 de Outubro de 2021.

Regina Fernanda Ferreira Leray
Assessoria Jurídica

WITAN SILVA BARROS
Assinado de forma digital por WITAN SILVA BARROS
Dados: 2021.12.16 14:39:09 -03'00'

Witan Silva Barros
Coordenadora Jurídica
AJUR/SEMEC