

Proc. nº 000014631/2020
Parecer nº 1033/2021
RFFL

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 1033/2021

Processo:	000014.631/2020-SEMEC
Requerente:	C.C. SÃO JOSÉ ANEXO DA E. M. CMTE. KLAUTAU
Assunto:	Análise jurídica acerca da solicitação de formalização de contrato de aluguel para o funcionamento da C. C. São José.

**APROVAÇÃO DE MINUTA DE CONTRATO DE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO
DA UNIDADE DE ENSINO FUNDAMENTAL.
PROVIDÊNCIA. POSSIBILIDADE. ATO
DISCRICIONÁRIO.**

I – Relatório:

Versa o presente acerca do Processo nº 000014.631/2020-SEMEC, em que a direção da **C.C. SÃO JOSÉ ANEXO DA E. M. CMTE. KLAUTAU** através do Ofício nº 018/2020 (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.

Observamos que no ofício 12/2014 de 05.05.2014 a gestora do Centro Comunitário São José, senhora Maria da Rocha de Aquino, declara doação do terreno e da edificação do Centro Comunitário São José em favor da SEMEC, uma vez que funciona no local em regime de Comodato o atendimento de crianças para educação infantil (fls. 15).

As fls.16 a Coordenadora Pedagógica da Escola, Sra. Hermínia Almeida, comunica a situação física do imóvel e solicita reparos para o mesmo desde 2014, conforme ofício nº12/2014 de 05.12.2014. Em outra oportunidade, a Coordenadora Pedagógica envia o Ofício nº18/2020 ratificando os anteriores, anexando a Ata de Reunião da Assembleia Geral do dia 03.12.2014, devidamente assinada pelos presentes (fls. 07),

Proc. nº 000014631/2020
Parecer nº 1033/2021
RFFL

A referida coordenadora Pedagógica em ofício nº 01/2020 de 06.01.2020 dirigido a DEMA/SEMEC informa que em razão das fortes chuvas a sede d escola estava cheia de infiltrações nas paredes e no piso.

As fls. 12-15, foi juntado uma solicitação dos responsáveis pelos alunos relatando as condições em que são ministradas as aulas e solicitando a SEMEC a reforma do prédio.

Em 16/12/2020 foi encaminhada para a DEMA para análise quanto a necessidade de reparos do imóvel sede da escola.

Foi juntado as fls. 45, o Ofício nº03/2021 de 03.02.2021, dirigido a DIED/SEMEC da lavra da Coordenadora Pedagógica Hermínia Almeida e que além de Ratificar o Ofício 18/2020 de 08.10.2020, reintera o pedido de avaliação e reforma do prédio que abriga a escola Anexa São José.

As fls. 48, foi juntado o Relatório de Vistoria Técnica – DEMA – SEMEC, realizado na UP São José S/N – Sacramenta, tendo com Técnico Responsável a Arquiteta Verônica Pereira Lamarão, datado de 09.04.2021, que concluiu, as fls. 53, pelo remanejamento da escola para outro ponto apropriado ou a inclusão de duas salas de aulas no obra prevista e licitada na Escola Comandante Klautau para serem acolhidas, tendo sido remetido à DIAD para análise e deliberação superior, conforme despacho da Diretora da DEMA/SEMEC em 15.04.2021, as fls. 54.

Foram juntados os seguintes documentos:

01. Relatório Técnico-Pedagógico do Imóvel para alugar que sediará Escola Anexa São José;
02. Relatório de Vistoria Técnica – DEMA – SEMEC de 22 e 23/06/21, da sede da escola a ser transferida, fls. 65-69, tendo como responsáveis os Arquitetos Marcella Dias e Carlos Daniel e o Engenheiro Civil Alex Nascimento;
03. Laudo Técnico de Avaliação do imóvel que funcionará a U. P. São José (fls.76-79);

Proc. nº 000014631/2020
Parecer nº 1033/2021
RFFL

04. Proposta do proprietário do imóvel, Sr. PAULO ALEXANDRE ANDRADE DE OLIVEIRA para o aluguel do imóvel, datado de 18.08.2021, fls. 80;
05. Comprovante de residência do proprietário do imóvel, fls. 81 e 82;
06. Comprovante do IPTU 2021 em nome do proprietário, fls. 83;
07. CNH do proprietário, fls. 84;
08. Escritura Particular de Venda e Compra de imóvel, fls. 85 e 86.

Tendo sido os atos enviados a Diretoria Administrativa da SEMEC, que diligenciou para o setor de Contratos a elaboração da Minuta do Contrato e posterior remessa para a AJUR para análise e providências, fls. 87.

Em 19.10.2021, o setor de Contratos solicitou ao NUSP a disponibilidade orçamentária no exercício 2021, fls. 88.

Em 19.10.2021, o NUSP/SEMEC, informa a Dotação Orçamentária à CPL, fls. 89 e 90.

As fls. 91, foi juntada a Minuta do Contrato de Locação do imóvel que sediará a UP São José.

Desse modo, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica para análise e parecer em 22/10/2021.

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

Proc. nº 000014631/2020
Parecer nº 1033/2021
RFFL

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 direção da **U. P. São José**, através do Ofício nº 12/2014 (fl. 06), 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 84 crianças da Educação Infantil, na faixa etária de 04 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.P. SÃO JOSÉ**.

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 proponente locador, isto é, R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos 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\$ 3.500,53 (três mil e quinhentos reais e cinquenta e três centavos).

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

Proc. nº 000014631/2020
Parecer nº 1033/2021
RFFL

funcionamento da **C.C. SÃO JOSÉ ANEXO DA E. M. CMTE. KLAUTAU** 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. PAULO ALEXANDRE ANDRADE DE OLIVEIRA, para aluguel do imóvel localizado na Passagem São José, nº 243, Bairro da Sacramento, Belém-PA, no valor mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos) reais, com vistas ao funcionamento da **C.C. SÃO JOSÉ ANEXO DA E. M. CMTE. KLAUTAU** 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
Assessora Jurídica

Witan Silva Barros
Coordenadora AJUR/SEMEC