

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 2369/2020

Processo:	15985/2020 -SEMEC
Requerente:	DIED/SEMEC
Assunto:	Análise jurídica acerca da celebração do contrato de aluguel para atender a demanda de alunos provenientes da EMEI Direito de Ser Criança.

*SOLICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL.
PARA ATENDER ALUNOS DA EMEI DIREITO
DE SER CRIANÇA. POSSIBILIDADE.
DISPENSA DE LICITAÇÃO, ART. 24, X LEI Nº
8.666/93. ATO DISCRICIONÁRIO.*

I – Relatório:

Versa o objeto dos presentes autos sobre a solicitação de autorizo da Diretoria de Educação – DIED à fl. 01, para celebração de locação de imóvel o qual irá atender a demanda de alunos provenientes da EMEI Direito de Ser Criança no ano letivo de 2021, sob a justificativa de que não haveria outro imóvel nas imediações, com melhor estrutura física e proposta de aluguel mais vantajosa, que abrigue o atual quantitativo de turmas.

Assim sendo, verifica-se que constam na instrução do Processo, os seguintes documentos:

- a) Memorando nº 580/2020, oriundo da Diretoria de Educação – DIED (fl.01);
- b) **Justificativa de locação do Imóvel** situado à Trav. Teófilo Condurú nº 900, Canudos, Distrito do D'água, apresentada pelo Núcleo de Contratos e Convênios (fls.02);
- c) **Relatório técnico-pedagógico e fotográfico do imóvel** emitido pela Coordenação de Educação Infantil - COEI, cujo teor é favorável à celebração do contrato de

locação do mencionado imóvel, pois este apresenta condições regulares para o funcionamento de uma unidade educacional (fls. 03/07);

- d) **Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel e Relatório Fotográfico** elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA (fls. 19/21);
- e) Proposta do Locador (fl.23);
- f) **Documentos pessoais do Locador (Sra. Carmelita Rodrigues Pinto):** Cópias da Carteira de Habilitação (fls. 08), do Comprovante de residência pessoal (fl. 20); Certidão Conjunta Negativa de Débitos da Secretaria Municipal de Finanças – SEFIN (fls. 15);
- g) **Documentos relativos ao imóvel:** Declaração de Propriedade do Imóvel (fls. 11); cópia da Escritura Pública do imóvel (fls. 12/13); cópia da Proposta de Locação (fl. 23).

Verifica-se que o valor proposto pelo locador (fls. 23) para fins de aluguel **mensal** é de **R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais)** a título de aluguel do imóvel, totalizando o valor **global** de **R\$ 43.200,00 (quarenta e três mil e duzentos reais)**, tomando por base os laudos técnicos apresentados.

Observa-se que consta dos autos a Disponibilidade Orçamentária elaborada pelo Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP às fls. 17.

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 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. No caso em questão, a dispensa de licitação se faz necessária para a regular prestação de um serviço público, qual seja, o acesso da população à educação, que é a atividade fim desta Secretaria.

Analisando a situação em tela, verifica-se que a Diretoria de Educação - DIED desta Secretaria Municipal de Educação informou por meio do Memorando nº 580/2020 que a celebração do contrato de locação no imóvel indicado é essencial para a continuidade do atendimento aos alunos oriundos EMEI Direito de Ser Criança, 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 emitido pela COEI, concluiu-se que o imóvel apresenta condições regulares para o funcionamento de uma unidade educativa e se manifestou a favor da celebração do contrato de aluguel.

Por fim, constatou-se que o valor acordado entre o NCC e a locadora para o aluguel do imóvel é compatível com o valor de mercado, conforme avaliado pelo DEMA em laudo técnico.

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.

Ressalte-se ainda, que a 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. Trata-se de uma prerrogativa que o Ordenamento Jurídico concede à Administração Pública, explícita ou implicitamente, para a prática de determinados atos administrativos.

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

Diante das condições apresentadas, esta Assessoria Jurídica se posiciona favoravelmente ao pedido de celebração de contrato de aluguel do imóvel apontado, visando à continuidade do serviço público de caráter essencial, que é a Educação. Assim, enfatiza-se que a solicitação atende aos requisitos exigidos pela lei para

aderir à dispensa de licitação, e com isso, não há qualquer óbice jurídico à concessão do pleito.

É a fundamentação, ante o que passamos a opinar.

III- DA CONCLUSÃO:

Ex positis, tendo em vista as razões de fato e de direito acima aduzidas, podemos concluir que existe possibilidade jurídica para a celebração de contrato administrativo de locação do imóvel, situado nesta cidade à Tv. Teófilo Condurú nº 900, Canudos, Distrito D'água, sob os fundamentos do Art. 24, X da Lei nº 8.666/93.

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 e abstendo-se da análise técnica, administrativa e financeira.

É o parecer, S.M.J.

Belém, 28 de Dezembro de 2020.

Thalyta Carvalho Watrin
Assessora Jurídica
AJUR/SEMEC