

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 1506/2021

Processo:	00016960/2021-SEMEC
Interessado:	<i>Diretoria de Educação (DIED), por meio do memorando nº 139/2021.</i>
Assunto:	<i>Análise jurídica acerca da solicitação de formalização de contrato de aluguel para o funcionamento da EMEI DIREITO DE SER CRIANÇA para o ano letivo de 2022.</i>

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DA EMEI DIREITO DE SER CRIANÇA. ART. 37, XXI, CF, ART. 24, LEI 8.666/93. ATO DISCRICIONÁRIO. POSSIBILIDADE. DISPENSA DE LICITAÇÃO. POSSIBILIDADE. ATO DISCRICIONÁRIO.

I – Relatório:

O presente parecer jurídico versa sobre análise dos autos do Processo Administrativo nº 00016960/2021, em que a Diretoria de Educação - DIED, por intermédio do Memorando nº 139/2021, solicitou autorização para a efetivação de contrato de aluguel do imóvel, situado na Travessa Teófilo Condurú, nº 900, Bairro Guamá, Distrito DÁGUA para o ano letivo de 2022.

A permanência da presente locação justifica-se, até a presente data, pelo fato de não haver outro imóvel nas imediações com estrutura física adequada para abrigar o quantitativo de turmas da referida escola.

O procedimento assumiu a modalidade de dispensa de licitação e o referido imóvel atende provisoriamente, segundo Justificativa de Locação do Imóvel exarada pelo Núcleo de Planejamento, Contratos e Convênios da Coordenação de Educação Infantil – NUPLACC/COEI/DIED, aos interesses da rede municipal de ensino, **com acolhimento de comunidade escolar de 06 turmas de Ensino Fundamental e 05 turmas de Educação Infantil, em período parcial, com 259 crianças matriculadas, na faixa etária de 4 a 7 anos.**

Consta no Laudo Técnico de Avaliação de imóvel feito pelo Departamento de Manutenção – DEMA o valor estimado do aluguel do imóvel de R\$ R6.217,90 (seis mil duzentos e dezessete reais). Portanto, a proposta da propensa locadora encontra-se dentro do parâmetro de vantagem à Administração Pública, visto que foi de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), conforme a Justificativa para a locação do referido imóvel elaborado pela Coordenação de Educação Infantil, que ressalta a necessidade de adequações no imóvel cuja responsabilidade e custeio seguirão ao cargo do proprietário do imóvel (fl. 06).

Aos autos foram anexados os seguintes documentos:

- a) Memorando nº 139/2021 (fl. 02);
- b) Relatório Técnico-pedagógico do imóvel emitido pelo Núcleo de Contratos e Convênios - NUCC (fls. 03-05), em que consta que a Coordenação de Educação Infantil – COEI é favorável à contratação, havendo, contudo, a necessidade de atendimento pela proprietária de determinadas recomendações;
- c) Justificativa do DIED, (fls.06);
- d) Proposta da Locadora, (fls. 07), datada de 13/12/2021 e devidamente assinada;
- e) Documentos de identificação (CNH) e comprovante de residência (fls. 8 e 11) da Sra. Carmelita Rodrigues Pinto;
- f) Apólice de seguro residencial em caso de incêndio, válida até 27/11/2022 (fl. 09);
- g) Certidão conjunta negativa de débitos, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças de Belém, emitida em 15/07/2021, válida por 180 dias (11/01/2022) (fl. 10);
- h) Certidão de Registro do Imóvel Junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Segundo Ofício – Belém/PA, com devida averbação da propriedade à atual proprietária, à época com o nome Carmelita Rodrigues Barbalho (fl. 12);
- i) Dotação orçamentaria realizada pelo NUSP, confirmando a previsão de disponibilidade de orçamento para a despesa (fls. 14-15);

Proc. nº 00016960/2021
Parecer nº 150_/2021

- j) Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA (fls. 20-22);
- k) Contrato de locação de imóvel nº 012/2021, firmado com a SEMEC em 01/02/2021.

Faz-se necessário registrar a ausência de comprovante de pagamento do IPTU 2021 e de Certidão Negativa de Natureza Tributária.

Após tramitação interna, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica – AJUR, contendo 26 (vinte e seis) folhas numeradas e não rubricadas, para fins de análise e elaboração de 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.

3

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).

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;



c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Conforme justificativa (fl. 06) não há outro imóvel nas imediações, com melhor estrutura física que o imóvel objeto da locação, que abrigue o atual quantitativo de turmas da EMEI DIREITO DE SER CRIANÇA.

Também é possível observar o Relatório técnico-pedagógico emitido pelo COEI/DIED (fls. 03-05) avalia 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 à proprietária referentes à infraestrutura do imóvel, razão pela qual recomendamos que eventual contrato de locação contenha cláusula específica atribuindo responsabilidade à proprietária quanto ao atendimento das recomendações descritas no relatório.

Ademais, constata-se que o valor proposto pela propensa locadora, isto é, R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), é compatível com o valor de mercado, posto que é inferior ao valor avaliado pelo DEMA em Laudo técnico (fls. 22), qual seja: R\$ 5.370,00 reais (cinco mil trezentos e setenta reais).

5

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, de acordo com o artigo 24, X da lei 8.666/93.

Ademais, o Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP, indicou a possibilidade orçamentária e financeira para o atendimento da demanda, (fls. 14-15).

Verifica-se ainda a necessidade de juntada pelo proprietário do imóvel dos seguintes documentos: comprovante de pagamento do IPTU/2021 e Certidão Negativa de Natureza Tributária.

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 **EMEI DIREITO DE SER CRIANÇA** com fulcro no Art. 24, X da Lei nº 8.666/93.

Assim, não vislumbramos óbices legais à celebração de contrato de locação com a proprietária do imóvel, localizado na Travessa Teófilo Condurú, nº 900, Bairro Guamá, Distrito DÁGUA, no valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) para o período de 2022, para o funcionamento da EMEI Direito de Ser Criança e devido atendimento da demanda escolar.

Contudo, para a celebração da contratação é indispensável:

1. A convocação da proprietária do imóvel para realizar a juntada dos seguintes documentos:





Proc. nº 00016960/2021
Parecer nº 150_/2021

- a) Comprovante de pagamento do IPTU/2021;
- b) Certidão Negativa de Natureza Tributária;
- c) A necessidade de realização pela proprietária das recomendações propostas pela Coordenação de Educação Infantil – COEI, em seu Relatório Técnico-Pedagógico (fl. 03-verso), sob pena de rescisão contratual.

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.

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, 30 de Dezembro de 2021.


Leônidas Barbosa Barros
Assessor AJUR/SEMEC
Mat.: 517372-010