



PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº1503/2021

Processo:	00016978/2021-SEMEC
Interessado:	<i>Diretoria de Educação (DIED), por meio do memorando nº 136/2021.</i>
Assunto:	<i>Análise jurídica acerca da solicitação de formalização de contrato de aluguel para o funcionamento da Unidade de Educação Infantil Sacramento.</i>

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL SÃO GASPAR. ART. 37, XXI, CF, ART. 24, LEI 8666/93. ATO DISCRICIONÁRIO. POSSIBILIDADE. DISPENSA DE LICITAÇÃO. POSSIBILIDADE. ATO DISCRICIONÁRIO.

I – Relatório:

O presente parecer jurídico versa sobre análise dos autos do Processo Administrativo nº 00016978/2021, em que a Diretoria de Educação - DIED, por intermédio do Memorando nº 136/2021, solicitou autorização para a efetivação de contrato de aluguel do imóvel, situado NO Conjunto Pedro Teixeira, Rua "B", casa 61, Bairro Parque Verde, Distrito DABEN, onde funciona a Unidade de Educação Infantil São Gaspar para o ano letivo de 2022/23.

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 139 crianças matriculadas, na faixa etária de 02 a 05 anos de idade.

Ademais, consta em laudo técnico de avaliação de imóvel feito pelo Departamento de Manutenção – DEMA, o valor estimado do valor do aluguel do imóvel, às fls. 21, de R\$ R\$ 6.396,00 (seis mil, trezentos e noventa e seis reais), considerando que a proposta da propensa do locadora foi de R\$5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) (fls. 10), valor que está abaixo da avaliação realizada pelo DEMA.

Aos autos foram anexados os seguintes documentos:

- a) Ofício nº 136/2021 (fl. 02);
- b) Relatório Técnico-pedagógico do imóvel emitido pelo Núcleo de Contratos e Convênios - NUCC (fls. 03-08), em que consta que a Coordenação de Educação Infantil – COEI é favorável à contratação, havendo, contudo, a necessidade de atendimento pelo proprietário de determinadas recomendações ;
- c) Justificativa do DIED, (fls.09);
- d) Proposta da Locadora, (fls.10);
- e) CNH da Proprietária do imóvel, (fls. 10);
- f) Comprovante de residência (fls. 13);
- g) Procuração, (fls.28);
- h) Comprovantes de pagamentos das parcelas referentes ao IPTU/2021, (fls.13-verso e 15-17);
- i) Parcela de Proposta de Seguro Residencial para o endereço da locação, sem comprovante de pagamento, (fls. 14);
- j) Autorização da Secretária, (fls. 19);
- k) Dotação orçamentaria, (fls.20);
- l) Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA (fls. 21-23);
- m) Escritura Pública de Compra e Venda, (fls.25);
- n) Proposta de Seguro residência, sem assinatura e sem comprovante de pagamento, (fls.26-27).

Faz-se necessário registrar a ausência de documento que comprove a propriedade ou a posse do referido imóvel, assim como a precariedade da comprovação de residência da proprietária do imóvel, assim como a comprovação de quitação do IPTU/2021.

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.

Analisando o caso em tela, verifica-se que a Direção da UEI São Gaspar, através do Ofício nº 136/2021 (fl. 02), solicita o aluguel de prédio sob a justificativa de que a efetivação do contrato de locação do imóvel em questão é essencial para o regular funcionamento da UEI São Gaspar, uma vez que as aulas presenciais iniciaram em toda rede municipal. 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 UEI São Gaspar.

Também é possível observar que tanto o Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA (fls. 21-23), quanto o Relatório técnico-pedagógico emitido pelo COEI/DIED (fls. 03-08), 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\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), para a locação do imóvel é compatível com o valor de mercado, visto que é praticamente inferior ao valor avaliado pelo DEMA em Laudo técnico (fls. 21-23), qual seja R\$ 6.396,00 (seis mil trezentos e noventa e seis reais).

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.

Proc. nº 00016978/2021
Parecer nº 1.503/2021

Ademais, o Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP, indicou a possibilidade orçamentária e financeira para o atendimento da demanda, (fls.20), bem como a autorização da Excelentíssima Senhora Secretária de Educação, (fls. 19).

Verifica-se ainda a necessidade de juntada pelo proprietário do imóvel dos seguintes documentos: Comprovante de Residência do proprietário do imóvel e a Comprovação de pagamento do IPTU/2021.

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 UEI SÃO GASPAR 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, Sra. Daniela Paixão Fagundes, para aluguel do imóvel localizado no Conjunto Pedro Teixeira, Rua B, Casa 61, Bairro Parque Verde Distrito DABEN, Belém-PA, no valor mensal de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), para o período de 2022, para o funcionamento da UEI São Gaspar e devido atendimento da demanda escolar.

Contudo, para a celebração da contratação é indispensável:

a) A convocação da representante legal do proprietário do imóvel para realizar a juntada dos seguintes documentos: Comprovante de Residência do proprietário do imóvel e Certidão de quitação com a Fazenda Pública expedida pela SEFIN/BELEM, bem como Comprovante de realização de seguro residencial;

b) A necessidade de realização pelo proprietário das adequações propostas DEMA no Laudo técnico de avaliação do (fls. 21-23) e pela Coordenação de Educação Infantil – COEI, em seu Relatório Técnico-Pedagógico (fls. 03-08), 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.



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