



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Procuradoria Geral do Município

PARECER JURÍDICO

PARECER N.º: 075/2023

INTERESSADO: Gabinete da Secretaria de Educação de Ananindeua

OBJETO: Locação de imóvel não residencial

Direito administrativo. Civil. Contrato de locação.
Análise de minuta. Contrato que é regulado pelas
disposições de direito privado.

RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo encaminhado a esta Procuradoria pelo gabinete da Secretaria Municipal de Educação, para emissão de parecer jurídico acerca da legalidade e adequação jurídica da minuta de prorrogação de contrato de locação de imóvel não residencial, para sediar a **EMEF UNIÃO E FRATERNIDADE**.

Com efeito, cuidam os autos de minuta de contrato de a ser celebrado entre a Sra. EUZENI MARIA DE FÁTIMA COSTA DE MENEZES (Locadora) e o Município de Ananindeua, por intermédio da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED/PMA (Locatária), constante no Processo Administrativo n.º 4795/2023, que irá atender as necessidades de desempenho das atividades da SEMED/PMA.

Constam nos autos:

1. Memo n.º 007/2023 – Coordenação Gestão Pedagógica – solicitação de renovação de contrato de locação de imóvel não residencial.
2. Gabinete - solicitação de laudo técnico de avaliação do imóvel da Rede Física.
3. Laudo simplificado de avaliação – Rede física.
4. Declaração de vantajosidade.
5. Declaração de uso de imóvel para fins escolares.
6. Solicitação de reajuste de valor de aluguel.
7. Gabinete – solicita parecer jurídico sobre análise do índice de reajuste do valor do aluguel.
8. Parecer jurídico sobre análise do índice de reajuste do valor do aluguel
9. Gabinete – solicita o aceite da proposta do termo aditivo.
10. Aceite de proposta de termo aditivo de locação.
11. Contrato administrativo de locação de imóvel não residencial nº 008/2022

12. Diário Oficial nº 3847 – Extrato do Contrato de aluguel nº 008/2022-SEMED
13. Mural de licitações do TCM/PA
Certidão de Registro de imóveis
14. Certidão Negativa de IPTU
15. Espelho cadastral.
16. Certidão Negativa de Débito Trabalhista
17. Certidão Negativa de Natureza Tributária
18. Certidão Negativa de Natureza não Tributária
19. Equatorial – relações de faturas agrupadoras/agrupadas
20. CNH – Euzeni Maria de Fátima Costa de Menezes.
21. Comprovante do CPF- Euzeni Maria de Fátima Costa de Menezes
22. Comprovante de endereço - Euzeni Maria de Fátima Costa de Menezes.
23. Justificativa de aluguel do imóvel
24. Gabinete – solicitação de declaração de adequação orçamentária e financeira do ano de 2023.
25. Dotação orçamentária.
26. Gabinete – solicitação de parecer jurídico da Minuta Contratual.
27. Minuta contratual de locação de imóvel não residencial.

Sendo esses os elementos contidos nos autos para instrução processual do rito administrativo e análise da minuta do contrato de locação de imóvel não residencial, para sediar a **EMEF UNIÃO E FRATERNIDADE**, que irá atender as necessidades da SEMED/PMA.

É o breve relatório.

ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente, deve-se salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe, com fins de prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar em questões afetas à conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito desta Secretaria Municipal de Educação, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Tratando-se de um imóvel que atende aos requisitos exigidos à prestação do serviço público, cuja avaliação prévia realizada aponta que a propriedade possui boa localização, contemplada de razoável infraestrutura urbana, é igualmente beneficiada por satisfatória rede de serviços comunitários e públicos, tais como: transporte coletivo, segurança pública, pequena rede de comércio, etc., se a finalidade é a satisfação do interesse público, e melhor atender a população deste Município, não se vislumbra óbices ao contrato de locação de imóvel não residencial, para sediar a **EMEF UNIÃO E FRATERNIDADE**, que irá atender as necessidades da SEMED/PMA.

Tendo como base fundamental os princípios administrativos, impõe-se a realização de Dispensa da Licitação, nos termos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, abaixo transcrito:

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; .

O mestre Marçal Justen Filho, na obra “Comentários à lei de Licitações e Contratos Administrativos”, p. 250, ressalta:

“A contratação depende, portanto, da evidencição de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.”

Nesse contexto, vejamos se os requisitos estão sendo atendidos no caso em tela, **demonstrando a razão da escolha do imóvel e justificativa do preço:**

- 1) A locação do imóvel tem por finalidade atender ao interesse público, com a instalação da estrutura física da Secretaria Municipal de Educação de Ananindeua, a localização do imóvel, a dimensão, edificação e destinação são fatores preponderantes a sua escolha;
- 2) O imóvel sugerido, em tese, tem condições físicas para acolher às necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Ananindeua, conforme laudo de avaliação e relatório de visita técnica;
- 3) O laudo de avaliação de imóvel demonstra o valor do aluguel em consonância com o mercado, valor mensal este de R\$ 10.579,00 (dez mil quinhentos e setenta e nove reais).

A validade da contratação depende da verificação da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública, no dizer do ilustre mestre Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, pág.295).

Ora, *in contesti* o proprietário tem liberdade plena para dispor acerca do valor que pretende requerer em virtude de eventual locação do imóvel, bem como realizar a proposta que melhor lhe convier, ao contrário do que se impõe à Administração Pública que somente pode agir dentro dos limites autorizados na Lei, razão pela qual tem o dever de buscar a proposta mais vantajosa dentro do critério de razoabilidade.

Não se pode olvidar que existem alguns fatores que influenciam diretamente nos preços dos aluguéis, alguns deles de cunho subjetivo do proprietário, bem como, se for considerada a destinação do imóvel a ser locado já que não será utilizado para fins não residenciais, com eventual risco de dano dado ao fluxo de pessoas.

Dentre os princípios que regem a Administração Pública, o Administrador deve atender ao princípio da razoabilidade, que tem cabimento no exercício da discricionariedade administrativa. Há discricionariedade quando a lei confere ao administrador público porção de liberdade, para que este, mediante critérios de conveniência e oportunidade, possa escolher a alternativa mais adequada à solução do caso que lhe é apresentado. Tal escolha a ser realizada pelo administrador há de atender ao princípio em tela, bem como ao

princípio da proporcionalidade, ou seja, a proporção adequada entre os meios que emprega e o fim que a lei deseja alcançar.

Não obstante, devemos observância ao disposto no art. 26, da Lei nº 8.666/93, a seguir:

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. [\(Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005\).](#)

Ressaltamos que a publicidade é obrigatória como requisito de eficácia da atividade administrativa, a fim de facilitar o controle e possibilitar a execução.

Ainda, o mesmo dispositivo ressalta os elementos que devem compor o processo, no que couber:

Art. 26...

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, **quando for o caso**;

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço;

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados. [\(Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998\)](#)”

Depreende-se do dispositivo retro mencionado que no caso de locação de imóvel deve estar configurada a razão da escolha do imóvel e a justificativa do preço respectivo.

Examinando os autos em questão no estado em que se encontra, vemos a Aplicação do Princípio Constitucional da Eficiência e da Moralidade descritos no art. 37, da CF/88;

A minuta contratual segue a legislação vigente, observado o prazo de vigência do lapso temporal de 12 (doze) meses, segundo o art. 57, da Lei nº 8.666/93; apesar dos art. 34 e 35, da Lei nº 4.320/64, despesas e receitas pertencem ao exercício financeiro que ocorrerem, bem como pelo entendimento da doutrina que nos diz que a vigência pode ser de qualquer prazo de acordo com o art. 3º, da Lei nº 8.245/1991. Porém para efeitos dos arts. 70 e 165, da CF/88 é sempre recomendável a observação dos elementos do controle e o planejamento orçamentário.

Deste modo, esta Procuradoria se obteve em análise a possibilidade jurídica em realizar um contrato de locação e sua minuta de contrato nos

parâmetros descritos no ordenamento jurídico; não adentrando em mérito de ato administrativo, mas verificando a aplicação do Princípio Constitucional da Legalidade descrito nos arts. 5º, Inciso II; 70 e 150, Inciso I, da CF/88.

DA ISENÇÃO DO PARECERISTA – DO CARÁTER MERAMENTE OPINATIVO E CONSULTIVO.

O Advogado Público, quando na função de parecerista consultivo, deve primar pela imparcialidade, defendendo apenas a correta aplicação da lei. Cumpre-nos informar que o parecer jurídico não é ato administrativo e muito menos vincula o administrador público, porque tratar-se-ia de mera opinião que poderia ou não ser adotada.

Nesta diretriz já se manifestou o Supremo Tribunal Federal, *in verbis*:

EMENTA: CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. TRIBUNAL DE CONTAS. TOMADA DE CONTAS: ADVOGADO. PROCURADOR: PARECER. CF., art. 70, parág. único, art. 71, II, art. 133. Lei nº 8.906, de 1994, art. 2º, § 3º, art. 7º, art. 32, art. 34, IX. I. - Advogado de empresa estatal que, chamado a opinar, oferece parecer sugerindo contratação direta, sem licitação, mediante interpretação da lei das licitações. Pretensão do Tribunal de Contas da União em responsabilizar o advogado solidariamente com o administrador que decidiu pela contratação direta: impossibilidade, dado que o **parecer não é ato administrativo, sendo, quando muito, ato de administração consultiva, que visa a informar, elucidar, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa.** Celso Antônio Bandeira de Mello, "Curso de Direito Administrativo", Malheiros Ed., 13ª ed., p. 377. II. - **O advogado somente será civilmente responsável pelos danos causados a seus clientes ou a terceiros, se decorrentes de erro grave, inescusável, ou de ato ou omissão praticado com culpa**, em sentido largo: Cód. Civil, art. 159; Lei 8.906/94, art. 32. III. - Mandado de Segurança deferido. (STF - MS 24073/DF, Pleno, julgamento 06/11/2002).

Prevalece sempre a máxima de que o parecer não é ato administrativo, mas sim a sua aprovação pelo Administrador Público. Mesmo quando o parecer tem caráter obrigatório no processo administrativo, como no caso da análise das minutas de editais de licitação, por exemplo, o STF já se manifestou dizendo que mesmo assim o Gestor tem a liberdade para emitir o ato ainda que com parecer contrário da sua consultoria jurídica. Destarte, é razoável sustentar que o parecerista não divide a responsabilidade do ato com o administrador.

Com efeito, temos que a presente análise foi consubstanciada nos termos da Lei nº 8.666/93, sendo que destacaremos o comentário sobre o art. 38, parágrafo único, que de maneira imperiosa sujeita as minutas e aditais de licitação ao exame e aprovação da Assessoria Jurídica da Administração, senão vejamos:

“O advogado parecerista, de forma alguma, apresenta-se como ‘responsável por contas’, não é ordenador de despesas e, em sua atividade, não pratica ato de gestão, mas sim uma **aferição técnico-jurídica que se restringe a uma análise dos aspectos de legalidade, que envolvem as minutas previstas no parágrafo único do art. 38 da Lei nº 8.666/93**, aferição que, inclusive, não abrange o conteúdo das escolhas gerenciais específicas ou mesmo elementos que fundamentaram a decisão contratual do administrador, em seu âmbito discricionário”

Logo, o parecer é técnico opinativo, não havendo a obrigatoriedade do Gestor em segui-lo, tendo em vista que a decisão final de modo discricionário cabe ao mesmo.

CONCLUSÃO

Diante de todo exposto, **ESTA PROCURADORIA SUGERE A PRORROGAÇÃO CONTRATUAL PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA SEDIAR A EMEF UNIÃO E FRATERNIDADE, QUE IRÁ ATENDER AS NECESSIDADES DA SEMED/PMA, CONTRATANDO-A POR DISPENSA DE LICITAÇÃO COM FULCRO INCISO X DO ARTIGO 24 DA LEI 8.666/93, CONFORME JUSTIFICATIVAS DEMOSTRADAS NOS AUTOS**, atendendo aos princípios basilares que regem a Administração Pública, dispostos expressamente no *caput* do art. 37 da CF, e em face da supremacia do interesse público, em tudo observadas as formalidades legais.

No mesmo cotejo, **OPINAMOS PELO DEFERIMENTO DA MINUTA DE PRORROGAÇÃO E REAJUSTE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**, pelo prazo de 12 (doze) meses, estando plenamente de acordo com a legislação vigente.

É o parecer. S.M.J. é o nosso entendimento.

Ananindeua (PA), 27 de Janeiro de 2023.

JOSÉ FERNANDO S. DOS SANTOS
OAB/PA - 14.671