

Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Educação

PARECER Nº 121/2022/JUR/SEMED

Interessado (a): GABINETE

Processo nº. 2.900/2022

Direito Administrativo. Licitações e Contratos. Locação de imóvel para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação do Município de Ananindeua. Manifestação jurídica.

RELATÓRIO

Trata-se de Parecer Jurídico que tem por objetivo apresentar as exigências normativas aplicáveis aos contratos administrativos de locação de imóveis.

Cabe informar que este parecer é um ato administrativo no qual a Administração Pública visa manifestar opinião ou juízo sob questões postas à sua análise. Tratam-se de questionamentos jurídicos, técnicos ou administrativos. São, assim, opiniões esclarecedoras que servem de elemento auxiliar e preparatório. Não cabe a esta assessoria jurídica adentrar em aspectos relativos à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

É o relatório.

ANÁLISE JURÍDICA

1. DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – ART. 24, X, DA LEI Nº. 8.666/93:

Os fundamentos normativos balizadores dos contratos administrativos residem, precipuamente, na Lei nº 8.666, de 1993. Por força de dispositivos constitucionais (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente denominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos arts. 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a **locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública** (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:

Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Educação

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;

Portanto, assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, **contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade**, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento de uma escola, passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

2. REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO:

Os requisitos para a locação de imóvel pelo poder público são:

1. Ofício interno do setor responsável solicitando a contratação/aquisição de serviços, ou locação de imóveis à Secretária;
2. Projeto básico contendo a discriminação do objeto, a justificativa, o objetivo, especificação detalhada do objeto, o custo estimado obtido através de pesquisas de mercado, a dotação orçamentária, as responsabilidades, obrigações e garantias, caso necessário, o procedimento para pagamento, o prazo de entrega, as sanções, o que for necessário para a contratação/aquisição;
3. Pesquisa de preços;
4. Declaração de estimativa de gastos e a certificação de existência de recursos orçamentários e financeiros;
5. Juntada da pesquisa de preços (No caso de aluguel, deve constar dos autos pesquisa mercadológica tomando por base imóveis em condições similares. Assim como o relatório fotográfico e laudo técnico do imóvel);

Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Educação

6. Certificação da existência de créditos orçamentários;
7. Declaração de que a despesa especificada possui adequação orçamentária e financeira com a LOA, PPA e LDO (art. 16, II, da LRF);
8. **Juntada de documentos habilitatórios (No caso de aluguel: RG, CPF, Comprovante de Residência, declaração e não parentesco com o órgão que irá alugar o imóvel e documento do imóvel registrado em cartório comprovando a propriedade, certidões tributárias e não tributárias estaduais e municipais, certidão negativa de débitos trabalhistas, etc.);**
9. Minuta contratual elaborado pelo setor de contratos;
10. Análise do procedimento pela assessoria jurídica;
11. Assinatura do contrato;
12. Publicação do extrato contratual na imprensa oficial, no prazo de 10 dias contados da assinatura;
13. Disponibilização, no portal da Transparência, Diário Oficial e Portal do TCM (Mural de Licitações), de todas as informações referentes à dispensa do procedimento licitatório;

CONCLUSÃO

Diante do exposto, entende-se, neste momento, **VIÁVEL** a prática do pretendido ato administrativo, isto é, a locação de imóvel.

É o Parecer, que se submete à apreciação da Autoridade Superior, S.M.J.

Ananindeua-PA, 04 de abril de 2022.

José Fernando S. dos Santos
OAB/PA – 14.671

Secretaria Municipal de Educação
Tv. Magalhães Barata, S/N
Bairro: Guanabara – 67.010-570
Ananindeua – Pará.



Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Educação



Secretaria Municipal de Educação
Tv. Magalhães Barata, S/N
Bairro: Guanabara – 67.010-570
Ananindeua – Pará.