

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 944/2021

Processos:	00003211/2021-SEMEC e 00006909/2021-SEMEC
Requerente:	Diretoria Administrativa (DIAD/SEMEC)
Assunto:	Análise jurídica acerca da locação de imóvel para sediar Escola Anexa Osvaldo de Caldas Brito

ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA ESCOLA ANEXA OSVALDO DE CALDAS BRITO. LEI Nº 8.666/93. DISCRICIONARIEDADE DA ADMINISTRAÇÃO. POSSIBILIDADE.

Senhora Coordenadora,

I – Relatório:

Versam os presentes autos acerca da locação de imóvel que irá sediar a Escola Anexa Osvaldo de Caldas Brito, que ocupava prédio cedido em regime de comodato à Secretaria Municipal de Educação, estando este imóvel em situação precária com infraestrutura comprometida e demandando muitos reparos, conforme exposto pelo coordenador da unidade com relatório fotográfico (fl. 01-13).

Constam nos autos os Relatórios de Vistoria Técnica elaborado pelo Departamento de Manutenção referentes aos dois imóveis em tela; Laudo de Avaliação do imóvel sito à Rua Osvaldo de Caldas Brito nº 163, bairro Jurunas, em Belém; Proposta de locação do imóvel; documentação do imóvel e do proprietário e minuta do Contrato nº138/2021- SEMEC elaborada pelo Setor de Contratos.

É o relatório em breve síntese.

II – Da Análise Jurídica:

Ab initio, antes de adentrarmos à 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 façam realizar o procedimento antes de contratarem obras e serviços.

Contudo, a Constituição Federal 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.”

Regulamentando 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, leia-se Secretaria Municipal de Educação. No caso em questão, a dispensa de licitação se faz necessária para o funcionamento da ESCOLA ANEXA OSVALDO DE CALDAS BRITO, vinculada à EMEIF NESTOR NONATO DE LIMA, garantindo a continuidade do atendimento integral aos alunos da Educação Infantil.

Analisando a situação em tela, verifica-se que a Diretoria de Educação desta Secretaria Municipal de Educação, através da Coordenação de Educação Infantil (COEI), informou, por meio de justificativa anexada aos autos datada de 09/06/2021, que a formalização de novo contrato de locação do imóvel faz-se necessária e imperiosa para acolher a demanda de referida escola anexa.

A visita *in loco* compartilhada pela Diretoria Administrativa (DIAD) e por técnica do Núcleo de Apoio Pedagógico (NUCAP) em 15/05/2021 buscou fazer uma análise da situação dos imóveis e a elaboração de relatórios técnico-pedagógicos dos mesmos, o que não consta dos autos.

Já os Relatórios de Vistoria Técnica elaborados pelo Departamento de Manutenção concluem que:

1. *“(...) o imóvel em questão apresenta preocupantes manifestações patológicas, falta de acessibilidade, segurança e principalmente a falta de distribuição espacial adequada aos ambientes, conforme normas técnicas para atender as demandas da UP, recomendamos a reforma e devolução da edificação (em comodato), bem como o remanejamento da Unidade Pedagógica para um espaço adequado ao seu funcionamento.”(Referente ao imóvel ainda ocupado pela escola anexa);*

2. “(...) as recomendações para os serviços necessários para atender as crianças de forma apropriada: Revisão Geral da Elétrica, e splits; Inserir guarda corpo na rampa de acesso principal; Substituição das lajotas danificadas; Pintura da cozinha e depósito; Adequação de divisórias para as salas de aulas, sala administrativa e despesa; Revisão das instalações hidráulicas e divisão dos banheiros infantis; Remanejamento do lavatório; Limpeza do imóvel” (Referente ao imóvel sito à Rua Osvaldo de Caldas Brito nº 163, bairro Jurunas).

Ambos os relatórios estão acompanhados de planilha de serviços a serem realizados nos imóveis, especialmente no imóvel a ser locado, que demanda instalação de divisórias no espaço que importarão no valor de **R\$ 23.534,46 (vinte e três mil, quinhentos e trinta e quatro reais e quarenta e seis centavos)** por conta da Secretaria, e **R\$ 5.076,37 (cinco mil, setenta e seis reais e trinta e sete centavos)** por conta do proprietário **JOÃO DE MELO CORREA**, representado por seu procurador **IVAN DOS SANTOS CORREA**.

No que se refere ao valor do aluguel a ser contratado pela Secretaria Municipal de Educação, o laudo de avaliação do imóvel emitido pelo Departamento de Manutenção em 14/05/2021, definiu o valor médio de locação em R\$ 3.717,00 (três mil, setecentos e dezessete reais), tendo sido ofertado pelo proprietário o valor de R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais), considerando as adaptações de infraestrutura que terão que ser feitas pelo proprietário para sediar a referida escola anexa.

A documentação do imóvel que consta nos autos é precária, tendo sido apresentada uma cópia de escritura particular de compra e venda do imóvel com assinaturas reconhecidas em cartório, acompanhada de procuração pública do representante do proprietário, e documentação pessoal de ambos.

III- DA CONCLUSÃO:

Ex positis, tendo em vista as razões de fato e de direito retro aduzidas e privilegiando as atividades finalísticas da Secretaria Municipal de Educação, e com fundamento na Art. 24, X da Lei nº 8.666/93, esta Assessoria Jurídica vislumbra a possibilidade de celebração de contrato administrativo com vistas à locação do imóvel situado nesta cidade à Rua Osvaldo de Caldas Brito nº 163, bairro Jurunas, com vistas ao funcionamento da ESCOLA ANEXA OSVALDO DE CALDAS BRITO, vinculada à EMEIF NESTOR NONATO DE LIMA, no valor mensal de R\$ 4.200,00 (quatro mil reais), desde que haja autorização superior neste sentido.

A minuta contratual apresentada encontra-se adequada à contratação de locação do imóvel, conforme apreciação nos termos do Parágrafo único do art. 38 da Lei nº 8.666/93.

Registra-se a necessidade de cumprimento do disposto no art. 26 da Lei nº 8.666/93, com a publicação tempestiva do Termo de Ratificação de Dispensa de Licitação assinado pela Secretária Municipal de Educação.

Por fim, ressalta-se ser o presente parecer meramente opinativo, sujeito ao juízo de conveniência e discricionariedade da prática do ato administrativo.

Belém, 04 de outubro de 2021.

Silvia Maria Correia de Lima
Consultora Jurídica do Município de Belém