

PARECER JURÍDICO – AJUR/SEMEC Nº 015/2021

PROCESSO Nº. 00015988/2020-SEMEC.
REQUERENTE: SECRETÁRIA DE EDUCAÇÃO
ASSUNTO: REANÁLISE PARECER 2371/2020

À Sra. Secretária.

RELATÓRIO:

Chega a esta Assessoria Jurídica, procedimento contendo 45 fls., versando sobre renovação de contrato de locação para fim não residencial, cujo objeto é o funcionamento da Escola Anexa vinculada a EMEIF Honorato Filgueira, conforme verifica-se pelo contrato firmado no ano de 2020, constante das fls. 42/45, situado à Rua dos Tamoios, nº 12 – Jurunas. O procedimento assumiu a modalidade de dispensa de licitação, e referido imóvel atende, segundo justificativa da Diretoria de Educação – DIED, aos interesses da rede municipal de ensino, com atendimento de comunidade escolar de 368 crianças, com faixa etária entre 4 e 5 anos.

Consta da justificativa da DIED, fl. 3 que o valor proposto pelo proprietário Manoel Tavares de Oliveira para a locação é de R\$ 11.757,00 (onze mil, setecentos e cinquenta e sete reais), o qual ratificado pela proposta de próprio punho constante as fls. 04 deste procedimento. Outrossim, a DIED informa a necessidade de realização de algumas correções no espaço físico decorrentes do uso, as quais ao cargo da SEMED, por força de contrato do exercício 2020, cito 16/2020, cláusula 7.1, conforme fls. 42 e segs. A notícia da DIED é a atinente a pintura geral do prédio e manutenção de lajotas nas salas de aula, refeitório e banheiro.

Aponta ainda, DIED problemas no imóvel, as quais não são de responsabilidade da SEMEC, mas do proprietário já que relacionadas a própria estrutura do imóvel e que não decorre do uso da comunidade escolar e servidores, quais sejam: reforma de telhado, infiltrações, instalações hidráulicas e elétrica. Esse fato, no entanto, **não foi noticiado** pelo laudo técnico de avaliação do imóvel de fls. 25 e segs.

Assessoria Jurídica – AJUR

Por conseguinte, o laudo de vistoria atesta o valor de mercado do imóvel, o qual de acordo com o proposto pelo proprietário.

O Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP informou disponibilidade orçamentária fls. 23.

Era o que cumpria relatar.

FUNDAMENTAÇÃO:

A dispensa de licitação é um mecanismo jurídico legal que oportuniza à Administração a contratação de serviços, como o de locação, onde a competição é limitada em face das necessidades especiais que o interesse público visa a alcançar, o qual deve ser analisando caso a caso, e devidamente justificado, atendendo, outrossim, os princípios constitucionais do artigo 37, quais sejam a legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, vejamos.

“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:” grifo nosso.

O inciso XXI do citado artigo 37, excepciona a ampla concorrência de interessados por meio de dispensa de licitação, como acima propalado, *in verbis*:

“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.”

A exceção estabelecida no inciso acima é regulamentada e compreendida a partir da análise do artigo 24, inciso X da Lei 8666/1993, para a qual os atos

Assessoria Jurídica – AJUR

administrativos que precedem a confirmação da contratação em comento, estão em legítima harmonia, com o dispositivo que passamos a transcrever:

“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;”

Cumpre, outrossim, pontuar que a presente relação, caso seja confirmada a conveniência da contratação pela Secretária de Educação, é uma relação de continuidade, sob a perspectiva de que referido imóvel serviu para o atendimento da EMEIF Honorato Filgueiras no ano de 2020. Nesse sentido, a Diretoria de Educação verificou em seu relatório, conforme fls. 7 pintura geral do prédio e manutenção de lajotas nas salas de aula, refeitório e banheiro, as quais desgastadas pelo uso ordinário da comunidade escolar atendida. Além de problemas no imóvel, as quais não são de responsabilidade da SEMEC, mas do proprietário já que relacionadas a própria estrutura do imóvel e que não decorre do uso da comunidade escolar e servidores, quais sejam: reforma de telhado, infiltrações, instalações hidráulicas e elétrica. Embora estes elementos não tenham sido apontados pelo laudo técnico de avaliação de imóvel de fls. 25 e segs., isto por si, não importa em NENHUMA nulidade, no entanto, reverbera em face da SEMEC o dever de reparação/reforma, conforme estabelecido no contrato de nº 016/2020-SEMEC, o qual vigorou no exercício 2020, conforme cláusula 7.1 constante às fls. 42, assim como, importa no dever da Administração em notificar o proprietário para a realização dos reparos necessários a correção dos apontamentos acima.

Por último, e não menos importante, o procedimento em análise não apresenta a regularidade fiscal do imóvel objeto de contratação para o exercício 2020. Consta às fls. 19/21 a instrução realizada pela DIED o recolhimento de Imposto Territorial Urbano até o exercício 2019, sendo que o contrato executado no ano de 2020, na cláusula 8.2 exige a obrigatoriedade de pagamento do referido imposto em face do locador do imóvel, e sendo isto condição de regularidade fiscal,

Assessoria Jurídica – AJUR

estabelecida no art. 29, inciso III da Lei 8666/1993, não pode a contratação ocorrer, sem o saneamento da presente questão.

É a fundamentação, passa a opinar.

CONCLUSÃO:

Pelo exposto, entende-se que a divergência encontrada no relatório da DIED de fls. 7 e laudo técnico de avaliação do imóvel 25 e segs. é mera irregularidade que pode ser saneada, e **NÃO IMPEDE A CONTRATAÇÃO E NEM GERA NULIDADE**, mas gera para a SEMEC o dever de indeniza/reformar, tendo em vista a utilização no ano de 2020 do mesmo imóvel sito à Rua dos Tamoios nº 12 - Jurunas, de propriedade do Sr. Manoel Tavares de Oliveira, nos termos do contrato nº 016/2020-SEMEC, cláusula 7.1.

No que tange aos problemas relacionadas a estrutura do imóvel, cito reforma de telhado, infiltrações, instalações hidráulicas e elétrica, sugerimos à DIED:

1. **Notifique** o proprietário para acompanhar vistoria a ser realizada pelo Departamento de Manutenção – DEMA. Este deverá emitir de laudo de vistoria para esclarecer se os achados relatados pela DIED podem ser confirmados ou não, assim como aponte os danos e se há risco para a comunidade escolar.
2. Caso os danos sejam confirmados, o proprietário deve ser instado a se manifestar acerca do interesse em sanear as falhas.

No que tange a regularidade fiscal do imóvel, é fundamental para a assinatura do contrato, já que o anterior, cito 016/2020-SEMEC, estabelece essa obrigação ao locador, conforme cláusula 8.1, assim como, o artigo 29, inciso III da Lei 8666/1993 exige sua demonstração; o que **NÃO CUMPRIDO** na instrução do presente.

Somente após, ultrapassadas as questões apontadas, é que será possível emitir opinião acerca da contratação em análise.

Assessoria Jurídica – AJUR

É o parecer, S.M.J.

Belém, 18 de janeiro de 2021.

WITAN SILVA BARROS
Coordenadora da AJUR

Fernanda Lílian Sousa de Jesus
Assessora Jurídica
Ajur/Semec