

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 1183/2021

Processo:	00005784/2021-SEMEC
Requerente:	Secretária Municipal de Educação
Assunto:	Análise jurídica acerca de locação de imóvel para sediar provisoriamente a EMEIF INÊS MAROJA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA EMEIF INÊS MAROJA. CONTRATAÇÃO DIRETA. LICITAÇÃO DISPENSÁVEL. LEI 8.666/1993. POSSIBILIDADE.

Senhora Coordenadora,

I – Relatório

Cuidam os presentes autos acerca de solicitação da Diretoria Administrativa (DIAD) para celebração de contrato de aluguel do imóvel sito à Avenida Senador Lemos nº 3301, bairro Sacramento, em Belém, para fins de funcionamento da EMEIF INÊS DE MENDONÇA MAROJA, durante o período em que as instalações físicas da escola estiverem em reforma.

A justificativa da locação ora pleiteada está pautada no estado atual de conservação do prédio que sediava a escola até o momento, sito à Passagem Nossa Senhora da Guia nº 795, bairro Barreiro, nesta cidade, e que apresenta “(...) *problemas estruturais que indicam riscos de acidentes com a permanência de pessoas no interior do mesmo durante o período de reforma ou até mesmo antes da reforma. Tal situação foi observada e comprovada por uma comissão do Departamento de Manutenção – DEMA – (...) em visita técnica realizada em 11/02/2021*”, conforme termos do Ofício nº 023/2021 encaminhado pelo diretor da Escola à Diretoria Administrativa da Secretaria Municipal de Educação.

O processo encontra-se instruído com a seguinte documentação:

- a) Memorando nº 023/2021, datado de 03/05/2021 (fl. 01);

- b) Relatório de Vistoria Técnica apresentado pelo Departamento de Manutenção após avaliação das atuais instalações da EMEIF Inês Maroja por engenheiros do departamento (fls. 02-06);
- c) Auto de Interdição por Risco Iminente lavrado pelo Corpo de Bombeiros do imóvel atual por iminência de colapso estrutural, irregularidades na sinalização e na iluminação das saídas de emergência (fl. 07);
- d) Relatório fotográfico apresentado pelo Departamento de Manutenção do imóvel que poderá vir a sediar a escola, relacionando os serviços necessários à adequação do imóvel para atender a unidade escolar em questão (fls.08-16);
- e) Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA, informando ser de **R\$ 56.349,55 (cinquenta e seis mil trezentos e quarenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos)** o valor máximo do aluguel mensal;
- f) Proposta de locação do imóvel feita pelos representantes da proprietária no importe mensal de **R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)** (fl. 21);
- g) Resumo das avaliações técnicas pedagógicas referentes ao prédio situado na Avenida Senador Lemos nº 3301, decorrentes de reunião *in loco* da qual participaram o diretor da escola, técnicos pedagógicos e os representantes da proprietária do imóvel (fls.23-24);
- h) Documentação pessoal da proprietária (fl. 26);
- i) Certidão digitalizada de Registro de Imóveis - 1º Ofício, do imóvel situado à Avenida Senador Lemos nº 3301, antigo nº 2995, em que consta MARIA TEREZA SOUTO DA SILVA como proprietária do imóvel (fls. 27-28);
- j) Informações do valor do IPTU do imóvel e da conta de consumo de energia elétrica (fls. 29-30);
- k) Dotação orçamentária disponível para o exercício 2021 informada pelo Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP (fls. 32-33);

A Diretora Administrativa solicitou deliberação superior para efetivação do contrato de locação à Secretária Municipal de Educação, que por sua vez encaminhou os

autos para análise e parecer desta Assessoria Jurídica, a fim de subsidiar sua superior deliberação.

É o relatório.

II – Análise e Fundamentação

Por certo, a regra é licitar. A observância do princípio da obrigatoriedade da licitação é regra imperiosa imposta pela Constituição Federal à qual devem sujeitar-se os entes e órgãos públicos, impondo que todos os destinatários da Lei nº 8.666/1993 façam realizar o procedimento antes de contratarem obras e serviços.

Não obstante, a própria Constituição 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.(grifo nosso)

No contexto de exceções à regra geral, 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) (grifo nosso)

Ora, o dispositivo legal supracitado permite que a contratação ocorra sem a devida seleção através de certame licitatório, por tratar-se de locação destinada ao atendimento das finalidades precípuas da Secretaria Municipal de Educação, *in casu*, para fins de funcionamento da EMEIF INÊS DE MENDONÇA MAROJA, durante o período em que as instalações físicas atuais da escola estiverem em reforma, e considerando existirem motivos que condicionam e apontam para a necessidade da escolha do referido imóvel a ser locado, como a seguir se explicita:

1. O Departamento de Manutenção atestou em vistoria técnica que o espaço atual “não possui condições físicas para atendimento dos alunos e funcionários da EMEIF INÊS MAROJA, devido ao processo contínuo de recalque diferencial das fundações, o que pode acarretar em colapso geotécnico e estrutural do edifício”;
2. O prédio em questão já foi interditado pelo Corpo de Bombeiros devido ao risco iminente de colapso do prédio para seus frequentadores, sendo recomendável a locação de novo espaço para atendimento dos alunos e funcionários;
3. Após visita a diversos imóveis, o DEMA/SEMEC entendeu ser o imóvel sito à Avenida Senador Lemos nº 3301, bairro Sacramento, o que melhor se adequaria às necessidades da escola em razão de suas dimensões, seu estado atual de conservação e sua localização, ainda que haja a necessidade de algumas adequações para funcionamento da escola em questão;
4. O relatório técnico pedagógico da Diretoria de Educação foi favorável à escolha do imóvel, ressaltando também alguns ajustes que precisariam ser feitos no espaço, tais como instalação de splits e de canaletas para as instalações elétricas, dentre outros;

5. O laudo técnico de avaliação do imóvel emitido pelo Departamento de Manutenção concluiu pelo valor estimado mensal de **R\$ 56.349,55 (cinquenta e seis mil trezentos e quarenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos)** a título de aluguel, sendo “terreno que apresenta aparentemente solo com boa taxa de resistência para fundações normais, plano, seco e com declividade normal, perfazendo uma área total de 912,62 metros quadrados)”. E continua informando tratar-se de um imóvel com 3 pavimentos com andares livres (sem quartos/salas), contendo salão, cozinha, banheiros masculino e feminino; o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, com estrutura em alvenaria com revestimento de paredes e pisos em lajota cerâmica, teto em laje e janelas e portas com vidro temperado 8mm.

O representante da proprietária do imóvel apresentou proposta de **R\$ 45.000,00 (quarenta mil reais)** a título de aluguel mensal, o que se constata compatível com o preço de mercado, de acordo com laudo de avaliação do DEMA.

Ademais, por ocasião da negociação, o representante da proprietária comprometeu-se a fazer algumas melhorias no prédio, as quais deverão constar em contrato, como a seguir se enumera:

1. Revestimento das escadas com piso emborrachado;
2. Manutenção e funcionamento do elevador (que não está funcionando);
3. Instalação de diversas louças e metais nos banheiros;
4. Instalações elétricas e hidrosanitárias e de splits;
5. Inserir rampa de acesso para o elevado do 2º piso;
6. Pintura do piso de entrada, muro da frente e quadra coberta;
7. Limpeza geral do imóvel.

Ex positis, na situação em comento verificamos estarem presentes os requisitos previstos no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, que permitem dispensar a licitação para contratar locação do imóvel em questão.

Constatamos ainda haver a disponibilidade orçamentária para empenho da despesa no exercício de 2021, conforme informações do Núcleo Setorial de Planejamento às fls. 33 dos autos.

III – Conclusão

Do que se vem de expor, vislumbramos a possibilidade de celebração do contrato de locação do imóvel localizado à Avenida Senador Lemos nº 3301, bairro Sacramenta, para fins de funcionamento da EMEIF INÊS MAROJA, com base no art. 24, X, da Lei nº 8.666 e nas disposições da Lei do Inquilinato, considerando as necessidades de instalação e localização que condicionam sua escolha.

Sugerimos que as adequações do prédio demandadas pela Secretaria Municipal de Educação a serem feitas pela proprietária, sejam acompanhadas por equipe do Departamento de Manutenção desta Secretaria no sentido de permitir o melhor atendimento para alunos e funcionários.

Em tempo, sugerimos que sejam cumpridas integralmente pelo Setor de Contratos as exigências constantes do art. 26 da Lei nº 8.666/93, acerca da ratificação da dispensa de licitação pela autoridade superior deste órgão.

É o parecer do que nos foi solicitado analisar, que submetemos à superior apreciação e deliberação.

Belém, 10 de novembro de 2021

Silvia Maria Correia de Lima
Consultora Jurídica do Município de Belém