

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 194/2019

Requerente:	Diretoria de Educação/Secretária Municipal de Educação
Assunto:	Análise jurídica de contratação de imóvel, por dispensa de licitação, para o funcionamento da Escola Municipal de Educação Infantil Direito de Ser Criança.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DISPENSA DE LICITAÇÃO. FUNCIONAMENTO DA EMEI DIREITO DE SER CRIANÇA.

RELATÓRIO:

Trata-se de análise do **Processo nº 25.043/2018 – SEMEC**, em que a DIED solicita ao Gabinete, através do **Memorando nº 742/2018**, autorização para alugar imóvel destinado às atividades pedagógicas do EMEI DIREITO DE SER CRIANÇA, referentes ao ano letivo de 2019 (fl. 02).

A fim de fundamentar o pedido, a DIED junta aos autos Relatório de Avaliação Técnico-Pedagógico do Imóvel EMEI DIREITO DE SER CRIANÇA, aonde consta a justificativa de escolha do espaço, bem como Relatório Fotográfico do Anexo (fl. 03 e ss.).

Consta, ainda, escritura pública de compra e venda do imóvel, na qual figura como adquirente a Sra. CARMELITA RODRIGUES PINTO (fls. 13 e ss.), bem como seus documentos pessoais.

Segue-se Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel (fl.17 e ss.), expedido por técnica vinculada à SEMEC, aonde o valor do aluguel, segundo fórmula própria que considera o valor de mercado, é estimado em **R\$ 3.332,00 (três mil trezentos e trinta e dois reais)**.

Posteriormente, os autos foram encaminhados ao Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP, o qual forneceu estimativa de dotação orçamentária à fl. 22.

Por fim, a Diretoria Administrativa em negociação junto com o(a) locador(a) chegaram ao valor do contrato, sendo o valor mensal de R\$3.600,00 (três mil e seiscentos reais) totalizando R\$ 43.200,00 (quarenta e três mil e dozentos reais).

Após, encaminhado a esta Assessoria Jurídica – AJUR para manifestação.



Parecer nº 194/2019 – AJUR
Ref. Proc: 25043/2018
LMF

É o relatório.

DO DIREITO:

DA DISPENSA DE LICITAÇÃO:

A dispensa de licitação está prevista no art. 24 da Lei nº 8.666/1993, bem como na Lei 10.520/02 (Lei do Pregão) e no Decreto 7.892/13 (Registro de Preços; recentemente alterado pelo Decreto 9.488/18).

Por força do art. 37, XXI da CF/88 c/c art. 1º da Lei nº 8.666/1993, a regra geral é que todas as obras, serviços, compras e alienações serão contratadas mediante processo de licitação pública **que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, ressalvados os casos especificados na legislação.**

Vale dizer: a **regra geral** é a da ampla concorrência entre os licitantes, com vistas a garantir à Administração Pública a melhor proposta, segundo a modalidade e o tipo de licitação (critério de julgamento da proposta) escolhido.

Ocorrem, no entanto, situações pontuais que exigem um atendimento rápido e eficaz, ou, ainda, que não justificam a movimentação do procedimento licitatório. Estas situações são excepcionais, e atendem não somente a critérios de conveniência e oportunidade, mas a peculiaridade do objeto a ser contratado/adquirido.

No caso me comento, têm-se, de um lado, a necessidade do Município em local espaço para abrigar as atividades da EMEI DIREITO DE SER CRIANÇA, de outro, a exigência da regra geral da ampla concorrência para contratações em geral. Por sua natureza específica, porém, nada obsta que o objeto seja contratado diretamente:

"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 termo grifado pressupõe que a licitação **poderá** ser dispensada se atendidas às condições previstas em lei – sem olvidar a observância dos princípios explícitos aplicáveis à Administração Pública, os princípios específicos da Lei de Licitações (art. 3º, Lei nº 8.666/1993) e as chamadas boas práticas administrativas (o dever de planejamento,

Parecer nº 194/2019 – AJUR
Ref. Proc: 24043/2018
LMF

fiscalização e controle dos atos administrativos, exercido pela Administração; no sentido moderno, o *compliance* administrativo¹).

Trata-se de ato discricionário da Administração Municipal, que encontra os seus limites e balizas no texto da lei, que, no dizer de Hely Lopes Meirelles, não se confunde com arbitrariedade².

Considerando a necessidade desta SEMEC em providenciar espaço adequado ao funcionamento das atividades do referido Anexo; que, por se tratar de área notadamente periférica e de risco (Bairro Guamá), o imóvel seria o único a atender às especificidades técnicas de funcionamento da rede de ensino municipal, diante da escassez de infraestrutura local; o fato de que esta contratação direta preenche os requisitos legais; que os documentos necessários encontram-se apensados aos autos, afora as ressalvas que seguem em tópico posterior, **entende-se pela legalidade, a priori, da dispensa de licitação para locação ora analisada.**

Destaco que a DIED, em relatório (fl. 05), concluiu:

“Conforme avaliação técnico-pedagógica do imóvel verifica-se que o mesmo apresenta condições regulares para o funcionamento da EMEI Direito de Ser Criança. Ressalta-se, contudo que há necessidade do atendimento, pelo proprietário do imóvel, das recomendações acima citadas, desta feita, esta COEI é favorável à renovação do contrato de aluguel do presente imóvel para o ano letivo de 2019.”³.

O Laudo Técnico realizado pelo DEMA, que atesta a avaliação do imóvel e estima o valor do aluguel com base em fórmula que considera valores de mercado atuais, reforça a viabilidade técnico-operacional e financeira do espaço a ser locado, corroborando a legalidade do procedimento.

¹ Pode ser entendido como instrumento de gestão pública que visa assegurar que todos os atos administrativos sejam expedidos e planejados conforme as especificações legais.

² Meirelles, Direito Administrativo Brasileiro, p. 105.

³ **Destaco** que a expressão “renovação de aluguel”, aposta à Análise Conclusiva do Laudo referido, trata-se de erro formal, já que se trata de novo contrato de aluguel – o que, por um lapso, não foi observado pela DIED.

Parecer nº 194/2019 – AJUR
Ref. Proc: 25043/2018
LMF

DAS DOCUMENTAÇÕES NOS AUTOS:

Neste tópico, a AJUR pontua, a fim de subsidiar a autoridade competente, o que se segue: Conforme acima especificado, não se vislumbra, nos autos, sinais de ilegalidade na escolha do procedimento de dispensa de licitação, quer pela natureza do objeto da contratação, quer por preencher os requisitos de validade exigidos em lei e na expedição mesmo do ato administrativo discricionário (donde destaco a motivação);

DA CONCLUSÃO:

Desta forma, não se encontra empecilhos para a dispensa de licitação, com fulcro do art. 24, X da Lei 8.666/93, condicionando ao autorizo do Ordenador de Despesas.

O presente parecer tem caráter meramente opinativo, atendidos os requisitos que preceitua o art. 26 da Lei de Licitações.

É o parecer.

S.M.J.

Belém, 02 de janeiro de 2019.


BRUNA MARLY RODRIGUES DE CASTRO
Coordenadora interina
AJUR/SEMEC