

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 639/2021

Processo:	00003654/2021-SEMEC
Requerente:	Diretoria Administrativa (DIAD/SEMEC)
Assunto:	Análise jurídica acerca da locação de imóvel para sediar Unidade de Escola Municipal de Educação Infantil Gênesis

ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DA UEI GÊNESIS. REPAROS E AJUSTES NO IMÓVEL. LEI Nº 8.666/93. ATO DISCRICIONÁRIO. POSSIBILIDADE.

Senhora Coordenadora,

I – Relatório:

Versam os presentes autos acerca da solicitação feita pela Diretora de Educação da Secretaria Municipal de Educação à Diretoria Administrativa, solicitando providências quanto à locação de um imóvel em Belém (Pará) para sediar a ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL GÊNESIS, em razão do término do contrato de comodato do imóvel utilizado até então, e a proprietária Igreja do Evangelho Quadrangular ter solicitado a devolução do imóvel através de seu representante legal.

O processo administrativo encontra-se instruído com os seguintes documentos:

- a) Memorando nº 019/2021, oriundo da Diretoria de Educação – DIED (fls. 02/03);
- b) Relatório técnico-pedagógico do imóvel sito no Conjunto Residencial Jardim Maguari, Alameda 07, nº 36, Coqueiro, doravante chamado de **Imóvel 01**, emitido pela Coordenação de Educação Infantil – COEI, em que constam algumas recomendações que deverão ser ajustadas no imóvel antes do início da locação para

- melhor atendimento das crianças da unidade escolar, acompanhado de relatório fotográfico (fls. 04/11);
- c) Relatório de Vistoria Técnica/DEMA, onde estão listados todos os serviços/ajustes necessários no **Imóvel 01** (fls. 12/17);
 - d) Laudo técnico de avaliação de **Imóvel 01** elaborado pelo DEMA/SEMEC, concluindo pelo valor médio de aluguel mensal de **R\$ 10.048,48 (dez mil, quarenta e oito reais e quarenta e oito centavos)** (fls. 18/24);
 - e) Proposta de preços apresentada pelos proprietários do **Imóvel 01** no valor de **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**, acompanhado de parecer técnico de avaliação elaborado pela empresa MAFRA IMOBILIÁRIA (fls. 25/47);
 - f) Relatório técnico-pedagógico do imóvel sito no Conjunto Residencial Jardim Maguari, Alameda 30, Coqueiro, ao lado da Igreja Presbiteriana, doravante chamado de **Imóvel 02**, emitido pela Coordenação de Educação Infantil – COEI, em que constam algumas recomendações que deverão ser ajustadas no imóvel antes do início da locação para melhor atendimento das crianças da unidade escolar, acompanhado de relatório fotográfico (fls. 50/57);
 - g) Relatório de Vistoria Técnica/DEMA, onde estão listados todos os serviços necessários no **Imóvel 02** (fls. 59/64);
 - h) Laudo técnico de avaliação de **Imóvel 02** elaborado pelo DEMA/SEMEC, concluindo pelo valor médio de aluguel mensal de **R\$ 8.083,11 (oito mil, oitenta e três reais e onze centavos)** (fls. 65/68);
 - i) Despacho da Secretária Municipal de Educação solicitando da Diretoria Administrativa a viabilização de execução das recomendações do DEMA (fl. 70);
 - j) Despacho da DIAD informando as possibilidades de composição com o representante da proprietária do **Imóvel 02**.

Desse modo, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica para análise e parecer.

É o que de relevante havia para relatar.

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 do Estatuto façam realizar o procedimento antes de contratarem obras e serviços.

Contudo, a Constituição da República Federativa do Brasil 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 - ressaltados 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 Pública. No caso em questão, a dispensa de licitação se faz necessária para o regular funcionamento da EMEI GÊNESIS, garantindo o atendimento de 235 crianças na faixa etária de 02 a 05 anos de idade, sendo 06 turmas da pré-escolar em atendimento parcial e 03 turmas de creche em atendimento integral.

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, constante de relatório técnico-pedagógico do **Imóvel 2**, que a formalização do contrato de locação do imóvel é essencial para o regular funcionamento da ESCOLA MUNICIPAL INFANTIL GÊNESIS, uma vez que não existem outros imóveis nas imediações com capacidade para abrigar o atual quantitativo de turmas, e que apresentem valor de aluguel razoável.

O **Imóvel 02** se constitui em prédio de 01 pavimento (térreo), apresentando instalações elétricas, sanitárias e hidráulicas com boas condições de uso, 05 salas climatizadas com centrais de ar, abastecimento de água por meio de poço artesiano, 01 caixa d'água de 500litros, coleta de resíduos sólidos, boa localização com sistema de transporte de fácil acesso, e conta com instalação de rede de telefone.

Também é possível observar que no relatório técnico-pedagógico emitido pela Coordenação de Educação Infantil (COEI) e Núcleo de Contratos e Convênios (NUPLACC) da Diretoria de Educação, há manifestação favorável à locação do imóvel, em razão deste encontrar-se em boas condições de uso, e assim a EMEI GÊNESIS poderá

iniciar o ano letivo 2021 sem interromper o acolhimento das famílias e crianças atendidas pela unidade escolar.

Em razão da necessidade de reparos e ajustes no imóvel em questão, o proprietário apresentou a seguinte proposta à Secretaria Municipal de Educação, como se explicita a seguir:

- 1) Aluguel no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), ficando os reparos e ajustes sob responsabilidade da SEMEC;
- 2) Aluguel no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ficando os reparos e ajustes sob sua responsabilidade.

Considerando que quaisquer gastos públicos necessitam ser instruídos com observância da previsão legal, o que demandaria algum tempo, com elaboração de planilhas de serviços, consultas a orçamento referência de órgão oficial, apresentação de diferentes propostas de empresas especializadas, dentre outras exigências, parece-nos mais oportuno e célere que o próprio proprietário responsabilize-se em executar os serviços necessários à adequação do imóvel para as atividades da unidade escolar, o que equivale dizer que o valor do aluguel seria de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Assim, considerando o papel da Secretaria Municipal de Educação em proporcionar educação, a justificativa da DIED para locação do referido imóvel e o laudo de avaliação do valor locatício, entende-se como dispensável a licitação no caso em tela.

Isto posto, a deliberação final relativamente ao pedido, objeto do presente pleito, enseja autorização da Secretaria Municipal de Educação.

III- DA CONCLUSÃO:

Ex positis, tendo em vista as razões de fato e de direito retro aduzidas e com fundamento na Art. 24, X da Lei nº 8.666/93, esta Assessoria Jurídica não vislumbra óbices à celebração de contrato administrativo com vistas à locação do imóvel situado nesta cidade no Conjunto Maguari, Alameda 30, Coqueiro, com vistas ao funcionamento da EMEI GÊNESIS no ano letivo de 2021, a iniciar-se no mês de agosto de 2021.

É mister a manifestação da Secretária Municipal de Educação no sentido de optar pela proposta que melhor atenda ao interesse deste órgão com vistas ao funcionamento da EMEI GÊNESIS.

Em tempo, esta AJUR faz duas ressalvas:

- 1) Faz-se necessária a apresentação da documentação de propriedade do imóvel, e documentos pessoais de seu representante legal;
- 2) Informação da disponibilidade orçamentária no exercício 2021 que permitirá a despesa de locação.

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 autoridade superior deste órgão.

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

Belém, 28 de julho de 2021.

Silvia Maria Correia de Lima

Consultora Jurídica do Município de Belém

Secretaria Municipal
de **Educação**



**Prefeitura
de Belém**
Governo da nossa gente