

ASC

PROCESSO Nº. 3025/2018-SEMEC.

PARECER Nº. 2832/2018-AJUR/SEMEC.

REQUERENTE: DIED/ SEMEC.

ASSUNTO: ANÁLISE JURÍDICA DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL DESTINADO A SEDIAR A UEI SACRAMENTA.

ANALISE JURÍDICA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, DESTINADO A SEDIAR A UEI SACRAMENTA POR MEIO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO.

Sra. Coordenadora

RELATÓRIO:

Versam os presentes autos sobre solicitação da Coordenadora da Educação Infantil, Memorando nº 12/2018 (fls. 02), informando a necessidade de Urgência de mudança de espaço em decorrência do prédio não comportar mais a demanda de vagas da comunidade local, a celebração de novo contrato ampliará seu atendimento para mais 02 turmas de Educação infantil, o qual ficará com um quantitativo de 160 crianças.

Foi emitido parecer técnico-pedagógico (fls. 84-88), fotos do imóvel (fls. 89-90) sugerindo formalização de novo contrato do prédio localizado na Av. Pedro Álvares Cabral, Rua Bandeirantes, nº 119, Bairro Sacramento que tem como proprietária a Sra. Maria José de Souza Carvalho, apresentando as condições adequadas para o funcionamento da nova UEI SACRAMENTA.

Posteriormente, os autos foram encaminhados ao Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP, o qual forneceu estimativa de dotação orçamentária para o aluguel (fls 32). Consta, também, nos autos, Laudo Técnico de Avaliação do novo Imóvel realizado pelo Departamento de Manutenção – DEMA (fls. 15-23).

Assessoria Jurídica – AJUR

ASC

Constam na instrução do Processo nº 3025/2018-SEMEC os seguintes documentos:

- a) Memo. nº 012/2018, encaminhado a DIED, solicitando a celebração de novo contrato de aluguel para o ano letivo de 2018;
- b) Pesquisa de Mercado Feita pela Equipe Técnica de Educação Infantil.
- c) Dotação Orçamentária;
- d) Comprovante de pagamento referente a negociação realizada pelo proprietário junto a SEFIN;
- e) Justificativa da necessidade de locação;
- f) Consulta a unidade gestora da existência de imóvel próprio;
- g) Designação de servidor responsável para pesquisa de mercado.
- h) Avaliação Prévia feita pelo Departamento de Manutenção – SEMEC
- i) Proposta do Locador e registro do Imóvel;

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

É o relatório, passo a fundamentar.

DA FUNDAMENTAÇÃO:

Com relação aos gastos públicos, deve-se consagrar a observância do princípio da licitação como regra imperiosa à qual devem sujeitar-se os entes e órgãos públicos, contudo, o texto legal também admite, em caráter de excepcionalidade, fugas a essa regra. A Lei nº 8.666/ 93, Lei de Licitações, traz em seu art. 24 a Dispensa de Licitação, bem como, mais especificamente, sobre a dispensa em casos relacionados a locações de imóveis constante no inciso X, se não 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

Assessoria Jurídica – AJUR

ASC

localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;”

Ou seja, para a compra ou a locação destinada ao atendimento das finalidades do órgão público, em que existam motivos que condicionem ou apontem para a necessidade de escolha de um determinado imóvel, permite a legislação que tal contratação ocorra sem a seleção através de certame licitatório.

No caso em tela, a DIED em seu relatório, concluiu “*Tendo em vista a qualidade do prédio e a demanda a ser atendida, somos favoráveis à locação do imóvel para o funcionamento da UEI SACRAMENTA.*”, o que condiciona a escolha a este determinado imóvel para sediar a Unidade de Educação em tela.

Neste sentido, faz-se a locação deste espaço para atender melhor os alunos, disponibilizando um serviço continuado, integrado e capaz de prestar o ensino de qualidade. A sua atuação interdisciplinar das áreas educacionais busca primordialmente oferecer condições básicas para a garantia dos direitos das crianças e adolescentes no que diz respeito ao atendimento educacional.

Bem como, o Laudo Técnico realizado pelo DEMA, o qual faz avaliação do imóvel com relação aos valores de mercado atuais, atribuindo valor total e consequentemente o valor de aluguel do mesmo, tendo sido negociado o valor menor ao que fora atribuído pelo DEMA e não mais o valor solicitado pelo proprietário.

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seus interesses, bem como observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado.

Nesse sentido, dispõe o ilustre doutrinador Jessé Torres:

Assessoria Jurídica – AJUR

ASC

"Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. **Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa...** Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrasse a finalidade a acudir" (grifamos).

(Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277)

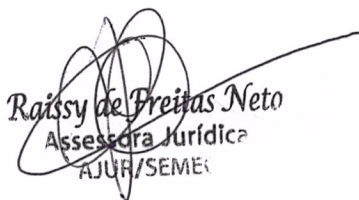
É a fundamentação, passo a opinar.

CONCLUSÃO:

"*Ex positis*", esta assessoria jurídica opina FAVORAVELMENTE pela realização de locação direta do referido imóvel, não encontrando empecilhos para a dispensa de licitação, com fulcro do art. 24, X da Lei 8.666/93.

S.M.J., é o parecer.

Belém, 23 de outubro de 2018.


Raíssa de Freitas Neto
Assessora Jurídica
AJUR/SEMEC

Visto de acordo.


Bruna Marly R. de Castro
Coordenadora interna
AJUR/SEMEC