SEMEC
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

PREFEITURA DE BELÉM

Ref. Proc. 00027549/2019
Parecer nº 5453/2019
DLFL

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 5453/2019

Processo:	00027549/2019-SEMEC
Requerente:	DIED SEMEC
Assunto:	Análise jurídica acerca da renovação do contrato de aluguel para o funcionamento da Unidade Pedagógica Nova Esperança.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DA UNIDADE PEDAGÓGICA NOVA ESPERANÇA. POSSIBILIDADE. ATO DISCRICIONÁRIO.

Sra. Coordenadora,

I – Relatório:

Versa o objeto dos presentes autos de solicitação de autorizo da Diretoria de Educação - DIED, para renovação de contrato de aluguel do imóvel em que funciona a UNIDADE PEDAGÓGICA NOVA ESPERANÇA – vinculado a EMEIF DEP. JOÃO CARLOS BATISTA, para atendimento educacional no ano letivo de 2020, sob a justificativa de que não haveria outro imóvel nas imediações, com melhor estrutura física, que abrigue o atual quantitativo de turmas.

Assim sendo, verifica-se que constam na instrução do Processo, os seguintes documentos:

a) Memorando nº 696/2019, oriundo da Diretoria de Educação – DIED;
b) Relatório técnico-pedagógico do imóvel emitido pelo Núcleo de Contratos e Convênios - NUCC, em cujo teor consta que a Coordenação de Educação Infantil – COEI é favorável à renovação do contrato de aluguel do mencionado imóvel, pois este apresenta condições regulares para o funcionamento da unidade educacional;

Avenida Governador José Malcher nº 1291 - CEP 66.060-230 – Nazaré - Belém-PA, Brasil.

Digitalizado com C

c) Documentos pessoais do Locador Sr. Delfim Figueiredo Neto (Carteira Nacional de Habilitação – CNH, Comprovante de Residência, Conta Bancaria do Banco Bradesco)

d) Documentos relativos ao imóvel: Termo de Convenção Arbitral do Procedimento Arbitral nº 14624 que nomeou o Sr. Delfim Figueiredo Neto como Inventariante, Termo de Conciliação e Homologação do Procedimento Arbitral nº 14624; Procuração Pública;

e) Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA; e

f) Dotação orçamentária informada pelo Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP.

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:

Inicialmente, antes de adentrarmos a 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:*

Digitalizado com C

> *"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."*

Regulando 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 de Unidade de Educação Infantil, garantindo o acesso da população à educação que é a atividade fim desta Secretaria.

Digitalizado com C

Ref. Proc. 000227549/2019
Parecer nº 5453/2019
DIED

Analisando a situação em tela, verifica-se que a Diretoria de Educação desta Secretaria Municipal de Educação informou, por meio do Memorando nº 696/2019-DIED, que a renovação do contrato de locação do imóvel em questão é essencial para o regular funcionamento da Unidade Pedagógica Nova Esperança, uma vez que não há outro imóvel nas imediações, com melhor estrutura física, que abrigue o atual quantitativo de turmas.

Também é possível observar que em relatório técnico-pedagógico emitido Núcleo de Contratos e Convênios avaliou que o imóvel apresenta condições regulares para o funcionamento de uma unidade educativa e se manifestou a favor da renovação do contrato de aluguel.

Por fim, constatou-se que o valor proposto pelo locador, para fins de aluguel mensal no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) no importe anual de R$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), encontra respaldo tanto na Justificativa emitida pela Diretoria de Educação-DIED, tanto no Relatório Técnico emitido pelo Departamento de Manutenção-DEMA.

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

Em relação ao fato de não constar nos autos a certidão de registro do imóvel em nome do Sr. Delfim Figueiredo Neto, mas tão somente Procuração Pública que o nomeia como Inventariante do Espólio de Delfim Figueiredo Filho, real proprietário do bem, colacionam-se os excertos jurisprudenciais a seguir:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ACORDO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. NULIDADE. DIREITOS INDISPONÍVEIS. NÃO OCORRÊNCIA. **LOCADOR NÃO PROPRIETÁRIO.** COISA JULGADA. IMPOSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO. OPOSIÇÃO PELO PROPRIETÁRIO OU DOADOR DO IMÓVEL. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INTUITO PROTELATÓRIO DOS EMBARGOS. **1. Não há que se falar em nulidade de acordo locatício se as partes a ele anuíram livremente, inexiste alegação de vício de vontade, e o locatário usufruiu do bem e***

Digitalizado com C

não contesta a dívida exequenda correspondente à contraprestação devida. *2. O acordo que aparelha a execução embargada não trata de direitos indisponíveis, sendo certo que não há óbice legal em que as partes, visando ao fim de litígios, transacionem a desistência de ações e recursos.* ***3. A alegação de que o locador, por não ser proprietário do imóvel locado, não poderia entabular contrato de aluguel, já restou decidido por acórdão transitado em julgado. 4. Conforme se assentou no acórdão nº 709496,*** *?Tratando-se a locação de relação jurídica contratual de caráter pessoal, a legitimidade ativa para manejar ação de despejo por falta de pagamento prevista no artigo 9º, inciso III, da Lei 8.245/91 é atribuída ao locador, ainda que não seja proprietário do imóvel?, assim como ?Os efeitos dos contratos e das sentenças atingem as partes envolvidas e em nada prejudicam ou beneficiam a locatária, ou mesmo interferem no contrato de locação por ela celebrado, pois o liame entre o proprietário e o locador é, para a locatária,* ***res inter alios acta, aliis neque nocet neque potest.?*** *(Relator: OTÁVIO AUGUSTO 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 04/09/2013). 5. Cabe ao Distrito Federal, se o caso, doador do imóvel ao Conservatório Brasileiro de Música tomar as providências devidas para a revogação do benefício, em razão da inobservância do gravame constante na matrícula do bem, que impedia, dentre outros, a sua locação, ou então deve o proprietário do bem se opor a conduta da locadora e não o próprio locatário, que tem sido beneficiado há anos com essa relação jurídica. 6. A recalcitrância do apelante em relação ao pagamento dos débitos locatícios que lhe são devidos, decorrente de acordo no qual figurou como fiador e principal pagador de pessoa jurídica da qual é representante, aduzindo para tanto teses já decididas por acórdão transitado e julgado, e sem sustentar qualquer vício de vontade ou motivo justo para que fosse afastada a transação, configura o caráter protelatório dos embargos, a justificar a manutenção da multa aplicada em primeiro grau. 7. Recurso conhecido e desprovido.(TJ-DF 00075655020178070001 DF 0007565-50.2017.8.07.0001, Relator: GISLENE PINHEIRO, Data de Julgamento: 18/10/2018, 7ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 23/10/2018 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)* ***(Grifo nosso)*** *"*

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO - ILEGITIMIDADE ATIVA SUSCITADA APÓS AS CONTRA-RAZÕES DE RECURSO - POSSIBILIDADE - MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA - ***LOCADOR-NÃO PROPRIETÁRIO DO BEM LOCADO - IRRELEVÂNCIA - DIREITO PESSOAL ORIUNDO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - LEGITIMIDADE DEMONSTRADA - VÍCIO AFASTADO.*** *A legitimidade para propor ação de despejo é daquele que figura como locador no contrato de locação.* ***É este contrato que determina a relação jurídica existente entre as partes, sendo irrelevante, nesta situação, a propriedade do imóvel locado.*** *ACORDO VERBAL PARA REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL VENCIDO ANTES DA PROPOSITURA DA AÇÃO - RECONHECIMENTO PELA PARTE ADVERSA - FATO INCONTROVERSO - TRANSAÇÃO RESPEITADA - REDUÇÃO DA CONDENAÇÃO NO TOCANTE AO PERÍODO AVENÇADO - RECURSO*

Digitalizado com C

DIED-SEMEC

Ref. Proc. 00027549/2019
Parecer nº 5453/2019
DLFL

*PARCIALMENTE PROVIDO. A transação realizada entre capazes, mediante forma não defesa em lei, sendo lícito seu objeto, é válida e obriga aos transatores, salvo se demonstrada a existência de algum dos vícios de vontade. (TJ-SC - AC: 71444 SC 2001.007144-4, Relator: Jaime Luiz Vicari, Data de Julgamento: 18/10/2005, Primeira Câmara de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível n. 2001.007144-4, de Itapema.)(**Grifo nosso**)"*

Nesse sentido, adota-se o entendimento de que o contrato de locação transfere tão somente o uso e o gozo da coisa locada. Logo, ainda que o locador não possua o título de propriedade do imóvel, tem a posse mansa e pacífica das benfeitorias, as quais pretende locar a esta Secretaria Municipal de Educação. Ademais, considerando o Princípio da "*res inter alios acta, allis nec prodest nec nocet*", os atos dos contratantes não aproveitam e nem prejudicam a terceiros.

Ressalte-se, outrossim, que Administração Pública goza de Poder Discricionário, leia-se, prerrogativa legal conferida à Administração Pública para a prática de determinados atos administrativos com liberdade na escolha, visando o interesse social ou interesse coletivo. Trata-se, pois de uma prerrogativa que o Ordenamento Jurídico concede à Administração Pública, explicita ou implicitamente, para a prática de determinados atos administrativos.

Isto posto, a deliberação final relativamente ao pedido, objeto do presente pleito, enseja competência da Autoridade Superior Máxima desta Secretaria Municipal de Educação, qual seja, a Sra. Secretária.

É a fundamentação, ante o que passamos a opinar.

III- DA CONCLUSÃO:

Ex positis, tendo em vista as razões de fato e de direito acima aduzidas, podemos concluir que existe possibilidade jurídica para a celebração de contato administrativo de locação do imóvel, situado nesta cidade à Rua Val de Cães, Passagem Azevedo, nº 108 – Qudra 62, Bairro Cabanagem, para funcionamento da UNIDADE PEDAGÓGICA NOVA ESPERANÇA - vinculado a EMEIF DEP. JOÃO CARLOS BATISTA sob os fundamentos do Art. 24, X da Lei nº 8.666/93.

Digitalizado com C

SEMEC
SECRETARIA
MUNICIPAL DE
EDUCAÇÃO

PREFEITURA DE
BELÉM

Ref. Proc. 00027549/2019
Parecer nº 5453/2019
DLFL

Registra-se a necessidade de cumprimento do disposto no Art. 26 do referido diploma legal, com a publicação tempestiva do Termo de Ratificação de Dispensa de Licitação assinado pela autoridade superior deste órgão.

Por fim, ratifica-se que o presente parecer tem caráter meramente opinativo, sujeitando-se a locação à autorização da Secretaria Municipal de Educação, com base na análise da conveniência e oportunidade da prática do ato administrativo.

É o parecer, S.M.J. Belém, 30 de dezembro de 2019.

MARIA ELISA BESSA DE CASTRO
Assinado de forma digital por MARIA ELISA BESSA DE CASTRO
Dados: 2019.12.30 10:29:08 -03'00'

Thalyta C. Watrin
Thalyta Carvalho Watrin
Assessora Jurídica
AJUR/SEMEC

Visto.
De acordo
Belém, 30/12/
2019.
Mª Elisa Bessa de Castro

Maria Elisa Bessa de Castro
AJUR/COORDENAÇÃO
em exercício

Avenida Governador José Malcher nº 1291 - CEP 66.060-230 – Nazaré - Belém-PA, Brasil.

Digitalizado com C