

## PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 872/2020

<b>Processo:</b>	00001807/2020-SEMEC
<b>Requerente:</b>	DIED/SEMEC
<b>Assunto:</b>	Reanálise jurídica acerca da solicitação de locação de imóvel para sediar o Anexo da Escola Pedro Demo.

REANÁLISE. LOCAÇÃO DE IMÓVEL.  
FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA  
MUNICIPAL PEDRO DEMO. POSSIBILIDADE.  
ATO DISCRICIONÁRIO.

Sra. Coordenadora,

### I – Relatório:

Versa o presente acerca de uma reanálise jurídica do Processo nº 00001807/2020 – SEMEC, em que a Diretoria de Educação - DIED, através do Memorando nº 064/2020, solicitou autorização superior para locação de imóvel destinado a sediar o Anexo da Escola Pedro Demo.

Ocorre que após a análise inicial dos autos, esta Assessoria Jurídica opinou, através do Parecer Jurídico nº 700/2020 – AJUR/SEMEC, que não se vislumbrava óbices legais à formalização de contrato com vistas à locação do imóvel de propriedade do Sr. João de Assis Lemes da Cruz.

Contudo, em virtude da necessidade de ajustes e adequações para o regular funcionamento do Anexo no referido imóvel, a Coordenação de Educação Infantil – COEI/DIED sugeriu em seu relatório técnico-pedagógico que eventual Contrato só fosse formalizado após o atendimento das recomendações propostas por esta SEMEC.

Assim sendo, o Departamento de Manutenção – DEMA efetuou novo relatório técnico com caráter complementar ao laudo técnico de avaliação do imóvel acostado

aos autos. Neste relatório, o DEMA citou diversas recomendações que necessitam ser atendidas pelo proprietário, dentre as quais se destaca: inspeção e dedetização do imóvel, pois há foco de morcegos; refrigeração dos ambientes; inspeção de rede elétrica e hidráulica, dentre outras medidas.

Por fim, a DIED apresentou novo relatório técnico elaborado pela Coordenação de Ensino Fundamental, posto que o imóvel passará a ser utilizado exclusivamente para o Ensino Fundamental. Nesta manifestação técnica, a COEF/DIED sugeriu que o Contrato só fosse assinado após o atendimento das recomendações de adequações descritas no relatório da DIED e no relatório do DEMA dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar de 16/03/2020.

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:**

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 - 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 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; (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 do Anexo da Escola Municipal Pedro Demo, garantindo o acesso da população à educação que é a atividade fim desta Secretaria.

Analisando a situação em tela, verifica-se que a Diretoria de Educação desta Secretaria Municipal de Educação informou, por meio de justificativa anexada aos autos, que a formalização do contrato de locação do imóvel em questão é essencial para o regular funcionamento do Anexo da Escola Municipal Pedro Demo, uma vez que não existem outros imóveis nas imediações com capacidade para abrigar o atual quantitativo de turmas.

Também é possível observar que em relatório técnico-pedagógico emitido pela COEF/DIED e em relatório técnico emitido pelo DEMA que o imóvel necessita de adequações que devem ser atendidas pelo proprietário para o regular atendimento das turmas.

Ainda, constatou-se que o valor proposto pelo locador para fins de aluguel mensal (R\$7.240,00) encontra respaldo na justificativa emitida pela DIED, bem como no laudo de avaliação elaborado pelo 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 propenso locador, Sr. João de Assis Lemes da Cruz, mas tão somente uma escritura pública de doação, 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, inexistente alegação de vício de vontade, e o locatário usufruiu do bem e 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 recalitrância 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 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, explícita 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 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 na Av. Paulo Costa, nº 2162, Água Boa, Outeiro, para o funcionamento da Escola Anexa Pedro Demo no ano letivo de 2020, **desde que a vigência do instrumento contratual seja condicionada ao atendimento das**

Ref. Proc. nº 00001807/2020  
Parecer nº 872/2020  
MDCB

**recomendações propostas pela COEF/DIED e pelo DEMA/DIAD em seus relatórios técnicos.**

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, 17 de Março de 2020.

**Melina de Castro Bentes**  
Assessora Jurídica  
AJUR/SEMEC