

PARECER JURÍDICO - AJURSEMEC Nº 130/2019

<b>Processo:</b>	00025054/2018-SEMEC
<b>Requerente:</b>	DIED/SEMEC
<b>Assunto:</b>	Análise jurídica acerca da renovação do contrato de aluguel para o funcionamento da Unidade Pedagógica Nova Esperança (vinculada a EMEIF Deputado João Carlos Batista).

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DA UNIDADE PEDAGÓGICA NOVA ESPERANÇA, VINCULADA A EMEIF DEPUTADO JOÃO CARLOS BATISTA. POSSIBILIDADE. ATO DISCRICIONÁRIO.

Sra. Secretária,

**I – Relatório:**

Versa o presente acerca do Processo nº 000025054/2018-SEMEC, em que a Diretoria de Educação - DIED, através do Memorando nº 723/2018 (fl. 02), solicitou autorização para renovação de contrato de aluguel do imóvel em que funciona a Unidade Pedagógica Nova Esperança, vinculada a EMEIF Deputado João Carlos Batista, para atendimento educacional no ano letivo de 2019, 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 723/2018 da Diretoria de Educação – DIED (fl. 02);
- b) Relatório técnico-pedagógico do imóvel emitido pelo Núcleo de Contratos e Convênios - NUCC (fls. 03-08), em que consta que a Coordenação de Educação Infantil – COEI é favorável à renovação do contrato de aluguel do imóvel que apresenta condições regulares para o funcionamento;

MDCB

- c) Cópias dos documentos pessoais do proprietário do imóvel, Sr. Delfim Figueiredo Filho e de seus herdeiros (fls. 11-16);
- d) Termos de Convenção Arbitral em que fica designado o Sr. Delfim Figueiredo Neto como inventariante (fls. 17-30);
- e) Comprovante de pagamento de IPTU (fl. 32);
- f) Certidão de óbito do Sr. Delfim Figueiredo Filho (fl. 33);
- g) Procuração pública em que os demais herdeiros nomeiam o Sr. Delfim Figueiredo Neto como representante (fls. 34-35);
- h) Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA (fls. 37-39);
- i) Dotação orçamentária informada pelo Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP (fl. 42).

Após negociação, a Diretoria Administrativa – DIAD e a locadora estabeleceram o importe mensal de R\$3.000,00 (três mil reais) para o aluguel do imóvel, totalizando o valor de R\$36.000,00 (trinta e seis mil reais) para a locação do imóvel por doze meses.

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.

MDCB

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 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)*

*R*

MDCB

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.

Analisando o caso em tela, verifica-se que a Diretoria de Educação desta Secretaria Municipal de Educação informou, através do Memorando nº 723/2018, que a renovação do contrato de locação do imóvel em questão é essencial para o regular funcionamento da Unidade Pedagógica Nova Esperença, vinculada a EMEIF Deputado João Carlos Batista, 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 às fls. 03-07, o 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, embora tenha efetuado algumas recomendações referentes à infraestrutura do imóvel.

Por fim, constatou-se que o valor acordado entre a DIAD e o espólio para a locação do imóvel é compatível com o valor de mercado, visto que é inferior ao valor avaliado pelo DEMA em laudo técnico (fls. 37-39).

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 Filho, 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*

MDCB

IMÓVEL. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INTUITO PROTRELATÓRIO 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 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**

MDCB

**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.

Ao final, cumpre frisar que a Administração Pública goza de Poder Discricionário, o qual é a prerrogativa legal conferida à Administração Pública para a prática de determinados atos administrativos com liberdade na escolha, visando o interesse social ou interesse coletivo. É, portanto, um poder que o Direito concede à Administração, de modo explícito ou implícito, para a prática de atos administrativos. Sendo assim, a deliberação final acerca do pleito fica a cargo da Autoridade Superior Máxima desta Secretaria Municipal de Educação.

É a fundamentação, passa a opinar.

### III- Da Conclusão:

*Ex positis*, tendo em vista as razões de fato e de direito acima aduzidas, entende-se há possibilidade de celebração de contato administrativo de locação do imóvel em que funciona a UP Nova Esperença, com fulcro no Art. 24, X da Lei nº 8.666/93.

MDCB

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, 02 de Janeiro de 2019.



**Bruna Marly Rodrigues de Castro**  
Coordenadora interina  
AJUR/SEMEC

BRUNO MARLY