

Ref. Proc. nº15997/2020
Parecer nº 02362 /2020
NFSO

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 02362/2020

Processo:	00015997/2020-SEMEC
Requerente:	SEMEC/DIED
Assunto:	Análise jurídica acerca do contrato de aluguel para o funcionamento da Escola Anexa Bolonha, vinculado à EMEIF Parque Bolonha.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DA ESCOLA ANEXA BOLONHA, VINCULADA À EMEIF PARQUE BOLONHA. POSSIBILIDADE. ATO DISCRICIONÁRIO.

Sra. Coordenadora,

I – Relatório:

Versa o objeto dos presentes autos de solicitação de autorizo da Diretoria de Educação - DIED, para efetivação do contrato de aluguel do imóvel para o funcionamento da Anexa Bolonha, vinculado à EMEIF Parque Bolonha, para atendimento educacional no ano letivo de 2021, 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 553/2020, oriundo da Diretoria de Educação – DIED;
- b) Justificativa da Coordenação de Educação Infantil para a locação;
- c) Relatório técnico-pedagógico do imóvel emitido pela Coordenação de Educação Infantil – COEI em que consta que o imóvel possui a necessidade de alguns ajustes e adequações na infraestrutura, para um atendimento com segurança, qualidade, saúde e higiene, as

OK

Ref. Proc. nº15997/2020
Parecer nº 02362 /2020
NFSO

recomendações que deverão ser modificados no decorrer do ano de 2021 pelo proprietário;

- d) Relatório fotográfico;
- e) Instrumento particular de compra e venda do imóvel;
- f) Documentos pessoais da locadora, Sra. Sídia dos Santos Reis;
- g) Certidão Negativa;
- h) Comprovante de residência;
- i) Cadastro no Sistema de Arrecadação Tributária;
- j) Dotação orçamentária informada pelo Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP.
- k) Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA
- l) Proposta de locação o imóvel;

Após negociação, a Diretoria Administrativa – DIAD e o locador estabeleceram o importe mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) à título de aluguel do imóvel, conforme proposta da locadora anexada aos autos, totalizando o valor anual de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

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.



Ref. Proc. nº15997/2020
Parecer nº 02362 /2020
NFSO

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:

[...]

Ref. Proc. nº15997/2020
Parecer nº 02362 /2020
NFSO

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 Escola Anexa Bolonha vinculado a EMEIF Parque Bolonha, 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 do Memorando nº 553/2020 que a renovação do contrato de locação do imóvel em questão é essencial para o regular funcionamento da referida Unidade Escolar, 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, conforme justificativa anexada aos autos.

Por fim, constatou-se que o valor acordado entre a DIAD e o locador para o aluguel do imóvel é compatível com o valor de mercado, conforme avaliado pelo DEMA em laudo técnico.

Assim, considerando o papel da Secretaria Municipal de Educação em proporcionar educação, a justificativa da DIED para locação do referido imóvel e o



Ref. Proc. nº15997/2020
Parecer nº 02362 /2020
NFSO

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 da Sra. Sidia dos Santos Reis, mas tão somente um contrato de compra e venda em que o mesmo consta como compradora do terreno, 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 PROTETATÓRIO 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*

Ref. Proc. nº15997/2020
Parecer nº 02362 /2020
NFSO

*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.



Ref. Proc. nº15997/2020
Parecer nº 02362 /2020
NFSO

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, podemos concluir que existe possibilidade jurídica para a celebração de contato administrativo de locação do imóvel, situado nesta cidade Conjunto Verdejante III, Qd V, S/N, Bairro Águas Lindas, CEP 66690-200, Belém/PA, com vistas ao funcionamento da Escola Anexa Bolonha no ano letivo de 2021, sob os fundamentos do Art. 24, X da Lei nº 8.666/93.

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.

SEMEC
SECRETARIA
MUNICIPAL DE
EDUCAÇÃO



Ref. Proc. nº15997/2020
Parecer nº 02362 /2020
NFSO

É o parecer, S.M.J.

Belém, 22 de dezembro de 2020.


Nayra Felicidade Oliveira
Assessora Jurídica
AJUR/SEMEC