

MDCB

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 207/2019

Processo:	00025047/2018-SEMEC
Requerente:	DIED/SEMEC
Assunto:	Análise jurídica acerca da renovação do contrato de aluguel para o funcionamento da Unidade Pedagógica Verdejante IV (vinculada a EMEIF Olga Benário).

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO
UNIDADE PEDAGÓGICA VERDEJANTE IV
(VINCULADA A EMEIF OLGA BENÁRIO).
POSSIBILIDADE. ATO DISCRICIONÁRIO.

Sra. Secretária,

I – Relatório:

Versa o presente acerca do Processo nº 000025047/2018-SEMEC, em que a Diretoria de Educação - DIED, através do Memorando nº 718/2018 (fl. 02), solicitou autorização para renovação de contrato de aluguel do imóvel em que funciona a Unidade Pedagógica Verdejante IV, vinculada a EMEIF Olga Benário, 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:

- Memorando nº 718/2018 da Diretoria de Educação – DIED (fl. 02);
- Relatório técnico-pedagógico do imóvel emitido pelo Núcleo de Contratos e Convênios - NUCC (fls. 03-07), 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;
- Documentos da locadora, Sra. Maria Ziranilde Rodrigues de Almeida;
- Escritura particular de compra e venda do terreno;
- Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo DEMA;



MDCB

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

Após negociação, a Diretoria Administrativa – DIAD e o locador estabeleceram o importe mensal de R\$2.100,00 (dois mil e cem reais) para o aluguel do imóvel, totalizando o valor de R\$25.200,00 (vinte e cinco mil e duzentos 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.

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

JB

MDCB

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.

Analisando o caso em tela, verifica-se que a Diretoria de Educação desta Secretaria Municipal de Educação informou, através do Memorando nº 718/2018, que a renovação do contrato de locação do imóvel em questão é essencial para o regular funcionamento Unidade Pedagógica Verdejante IV, vinculada a EMEIF Olga Benário, 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



MDCB

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 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 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. Maria Ziranilde Rodrigues de Almeida, mas tão somente um contrato de compra e venda em que a mesma 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 PROTETÓRIO DOS EMBARGOS. 1. **Não há que se falar em nulidade de acordo locatício se as partes a ele anuíram livremente, inexistindo 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***

MDCB

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 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

BB

MDCB

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 positís, 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 Verdejante IV, com fulcro no 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.

É o parecer, S.M.J.

Belém, 02 de Janeiro de 2019.


Bruna Marly Rodrigues de Castro
Coordenadora interina
AJUR/SEMEC