

Nome: Centro Espiritualista Irmãos do Caminho

Assunto: Locação

Processo BEE: 34459

PARECER Nº 1036/2021/CHEADV

I – RELATÓRIO

EMENTA: Direito Administrativo. Locação de Imóvel. Dispensa de Licitação. Possibilidade. Fundamento legal: Lei nº 8.666/93, art. 24, X.

Trata-se de processo eletrônico encaminhado, via sistema **BEE BPM System**, para análise e emissão de parecer quanto a legalidade da locação de imóvel, **por 12 (doze) meses**, pertencente ao Centro Espiritualista Irmãos do Caminho, situado na Rua C-152, Lotes 07/10, no bairro Jardim América, nesta Capital, por meio de dispensa de licitação, nos termos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993, cuja destinação será o **funcionamento de um Centro Municipal de Educação Infantil Jardim América II**.

É o breve relato.

II – ANÁLISE JURÍDICA

A presente pactuação tem uma estimativa correspondente ao valor mensal do aluguel do imóvel de **R\$ 25.306,00 (vinte e cinco mil, trezentos e seis reais)**, perfazendo, para **12 (doze) meses de locação**, o total de **R\$ 303.672,00 (trezentos e três mil, seiscentos e setenta e dois reais)**, conforme o Pedido de Compra nº 054/2021 (andamento nº 11).

Constam arrolados ao feito, os seguintes documentos: Termo de Referência (andamento 07), Justificativa nº 018/2021 – DIREDU (andamento nº 08), Pedido de Compra nº 054/2021 (andamento nº 11), Estimativa de Preço do Pedido nº 054/2021 (andamento nº 12), Mapa de Preço (andamento nº 13), Nota de Pré-Empenho (andamento nº 14), Solicitação Financeira (andamento nº 18).

Quanto a legislação pertinente, vejamos o que preleciona o artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93, quanto ao assunto em comento:

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; (grifo nosso)

Não há dúvidas de que o legislador, ao permitir a dispensa do processo licitatório, no caso de locação de imóveis que atendam às necessidades precípuas da Administração, o fez buscando flexibilizar o instituto da concorrência, uma vez que para atender tais escolhas nem sempre é possível a realização da licitação, como no caso específico.

Ao exame dos autos encontramos a Justificativa nº 018/2021 – firmada pelo Titular da Pasta, que apresenta a necessidade desta contratação de locação para o **funcionamento do Centro Municipal de Educação Infantil Jardim América II**, temos que:

Em atendimento a Meta 1 do Plano Nacional de Educação, Lei nº 13.005/2014, bem como do Plano Municipal de Educação – Lei nº 9.606/2015, que propõe universalizar até 2016, a educação infantil na pré-escola para crianças de 4 e 5 anos de idade e ampliar a oferta de educação infantil em creches de forma a atender, no mínimo 50% das crianças de até 3 anos até o final de 2024, a Secretaria Municipal Educação de Goiânia vem expandindo sua rede de atendimento à educação infantil por meio da celebração de Acordos de Cooperação Total e de Colaboração com organizações da sociedade civil, sem fins lucrativos, de comodatos, de implantação de salas modulares, bem como de locação de prédios, em regiões de comprovada demanda de crianças e inexistência de vagas suficientes na rede pública de ensino.

(...) Assim, justificamos a necessidade de estabelecer, a partir de 01/12/2021, novo contrato de locação do imóvel situado na Rua C-152, Lotes 07/10, no bairro Jardim América, nesta Capital, de propriedade do Centro Espiritualista Irmãos do Caminho, CNPJ Nº 01.249.572/0001-71, destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil Jardim América II.

A instituição em questão está em funcionamento e encontra-se em condições satisfatórias para o atendimento, somando-se, atualmente, 228 (duzentos e vinte e oito) educandos na educação infantil, na faixa etária de 1 a 5 anos de idade, em período integral, sendo que todas as vagas estão ocupadas.

Em referência ao tema, assim já decidiu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. ATO DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. **DISPENSA DE LICITAÇÃO**. ATO ILÍCITO NÃO DEMONSTRADO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. ÓBICE DA SÚMULA 07/STJ. 1. O recurso especial não é servil ao exame de questões que demandam o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, em face do óbice contido na Súmula 07/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial". 2. In casu, as conclusões da Corte de origem no sentido de que os recorridos não praticaram qualquer ilícito no ato de dispensa de licitação para o aluguel de um galpão, "Não comprovou, pois, a existência de qualquer ato ilegal, ou lesivo ao Município. E se existisse, não se demonstrou dolo ou culpa na ação do ex-Prefeito, que, aliás, segundo se afirma, foi vítima de conchavos e tramóias políticas excusas, seccionando seu mandato, no exclusivo interesse político-partidário", resultaram do exame de todo o conjunto probatório carreado nos presentes autos. Consectariamente, infirmar referida conclusão implicaria sindicatar matéria fática, interdita ao E. STJ em face do enunciado sumular n.º 07 desta Corte. 3. **É que bem concluiu a Corte a quo que: "Não se divisa qualquer ilegalidade, restando harmônica com os dizeres do art. 24 da Lei n.º. 8.666/93, que reza em seu inciso X: "é dispensável a licitação: X - para 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 n.º. 8.883/94).** ORA, havia necessidade do imóvel, consoante se demonstrou. Inexiste outro similar na região, dado seu tamanho. O preço da locação mensal, R\$ 1.000,00 (mil reais), foi aquém do valor indicado por três laudos de avaliação de Corretores profissionais (fls. 23, 24 e 27). Além disso, só foram pagos dois meses dos oito utilizados nas atividades escolares, devidas as demais, aliás. Não comprovou, pois, a existência de qualquer ato ilegal, ou lesivo ao Município. E se existisse, não se demonstrou dolo ou culpa na ação do ex-Prefeito, que, aliás, segundo se afirma, foi vítima de conchavos e tramóias políticas excusas, seccionando seu mandato, no exclusivo

interesse político-partidário". 4. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC, quando o Tribunal de origem, embora sucintamente, pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão. 5. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte improvido.

(STJ – REsp: 685046 MG 2004/0089179-4, Relator: Ministro LUIZ FUX, Data de Julgamento: 03/05/2007, T1 – PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 31.05.2007 p. 331) (grifo nosso).

Portanto, neste contexto, não restam dúvidas de que o caso em comento se enquadra no permissivo regulado, de forma que a Administração Pública Municipal pode perfeitamente locar o imóvel supracitado por **dispensa de licitação**, uma vez que será destinado a atender umas das finalidades precípua da administração pública municipal (funcionamento de um Centro Municipal de Educação Infantil).

Ressalte-se que o processo administrativo não encontra-se devidamente instruído com os documentos de habilitação jurídica e fiscal necessários para a celebração do presente contrato.

Ressalvamos que se faz necessário a juntada do **Despacho autorizativo do titular da pasta, as certidões de regularidade fiscal devidamente válidas e o Parecer Técnico e Laudo de Avaliação do Imóvel, pela Comissão de Avaliação Imobiliária do Município de Goiânia sobre o valor da locação do imóvel.**

III – CONCLUSÃO

Ante todo o exposto, e uma vez atendida a ressalva apresentada, e considerando que foram atendidos os demais requisitos legais, entende esta Especializada não haver óbice quanto à formalização do presente procedimento, por meio de dispensa de licitação, nos termos do art. 24, X da Lei nº 8.666/1993.

Ressaltamos que a presente análise limitou-se ao conteúdo jurídico do questionamento proposto e considerou a regularidade processual com base na documentação



presente nos autos, abstendo-se quanto a outros aspectos que exigem o exercício de conveniência, competência e discricionariedade administrativa.

Saliente-se que compete a esta Advocacia Setorial, nos termos do Regimento Interno da SME, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico quanto à possibilidade legal, não lhe cabendo, conforme já dito, adentrar em aspectos relativos à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos.

É o Parecer, salvo melhor juízo.

Advocacia Setorial, aos 02 (dois) dias do mês de julho de 2021.

Anderson Gonçalves da Silva
Apoio Técnico

Guilherme Artur Gasel Martins
Chefe da Advocacia Setorial
OAB/GO nº 28.715