



# Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

Tá mudando.  
Tá melhorando.

# TAQUAR

Administração 2013-2016

## PARECER JURÍDICO N. 496/2023

**REQUERENTE:** Setor de Licitações e Contratos

**MEMORANDO N. 119/2023**

Trata o presente expediente de solicitação de Parecer Jurídico acerca da possibilidade de contratação, por dispensa de licitação, de locação de um imóvel de propriedade da **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO BAIRRO COLÔNIA VINTE DE SETEMBRO – AMBACOVIS – N. 91.691.857/0001-50**, situado à Rua Orcy Leite Machado, nº400, (Viela nº 370) Bairro Colônia Vinte, neste Município, constituído de um prédio em alvenaria, com 342m<sup>2</sup> de área, constituído por 25 peças, incluindo o Ginásio de Esportes, mais duas salas e um banheiro, em seu respectivo terreno, com possibilidade de uso do Ginásio de Esportes em dias de semana (segunda-feira até sexta-feira) no horário das 5 h. s da manhã até as 17 h da e fora desse horário, mediante agendamento prévio com a Associação, para funcionamento da **EMEI VÓ LAURA**, pelo valor mensal de **R\$ 3.000,00 (três mil reais)**.

Maristel da Silveira Charão, Coordenadora da Secretaria de Educação, através do Memorando N. 653/2023, justifica a locação do prédio em questão, dizendo o que segue:

*“Viemos por meio desse, solicitar ao Setor de Licitação para dar o encaminhamento dos trâmites legais para o contrato de locação do Imóvel denominado “EMEI Vó Laura”, localizada na Rua Orcy Leite Machado nº400, Viela nº370 Bairro Colônia Vinte, nesse Município.*



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790  
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000  
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200  
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.com.br



Prefeitura que faz mais pelos pequenos negócios.





# Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

Tá mudando.  
Tá melhorando.

**TAQUARI**  
Administração 2013-2016

*Para essa locação, foi utilizado um Laudo de Avaliação para Locação de Imóvel, realizado pela Empresa Diali( CRECI nº 39.403) para comprovar que a proposta de locação ofertada pelo Presidente Pedro Jacob Eli, representante da Associação Civil, AMBACOVIS- “ Associação dos Moradores do Bairro Colônia Vinte”, está dentro das conformidades solicitada.*

*Cabe ressaltar que a EMEI Vó Laura, funciona há muitos anos nesse local e que é de suma importância mantê-la nesse lugar para atender a comunidade e demais bairros do Município.*

*Através de vistorias e visitas realizadas no ambiente, a Secretaria de Educação entende que o prédio oferece condições para o uso do local como escola.”*

O TCU firmou entendimento no sentido de que: **“Em procedimento de dispensa de licitação, devem constar, no respectivo processo administrativo, elementos suficientes para comprovar a compatibilidade dos preços a contratar com os vigentes no mercado ou com os fixados por órgão oficial competente, ou, ainda, com os que constam em sistemas de registro de preços.** (TCU. Acórdão 1607/2014-Plenário).

Com a finalidade de comprovar a compatibilidade do valor da locação foi solicitada avaliação do custo da locação do imóvel em questão, tendo a imobiliária **DIÁLI IMÓVEIS LTDA – CNPJ 31.128.865/0001-61**, avaliado o locativo, em **R\$ 3.000,00 (três mil reais)**.

A licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o art. 37, Inciso XXI, da Constituição Federal, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensável e inexigível.

Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel se destina a atendimento de finalidades precípua da Administração



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790  
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000  
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200  
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.com.br





# Município de Taquari

## Estado do Rio Grande do Sul

Tá mudando.  
Tá melhorando.

**TAQUAR**  
Administração 2013-2016

Pública, encontrando guarida legal no art. 24, inciso X da Lei de Licitações (8.666/93):

**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;**

Consoante se verifica no dispositivo legal acima transcrito, a Administração Pública é dispensada de licitar a locação de um imóvel que lhe seja realmente indispensável, em razão das necessidades de instalação e localização.

Vale dizer, que a contratação desejada satisfaz os seguintes requisitos legais: destinação do imóvel para atendimento das finalidades precípuas da Administração (funcionamento de escola municipal de educação infantil); necessidades de instalação e localização (manutenção da escola em local que atende a comunidade e demais bairros do Município) e preço compatível com o valor de mercado (existência de avaliação de corretor credenciado no CRECI), situações que por si só condicionam a escolha.

A administração providenciou a avaliação do imóvel comprovando a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado.

Para Diógenes Gasparini, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torná-lo um bem singular: ***“a natureza do serviço exige do imóvel onde será instalado certas características (altura do pé direito,***



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790  
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000  
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200  
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br



Prefeitura que faz mais pelos pequenos negócios. SEBI



# Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

Tá mudando.  
Tá melhorando.

**TAQUARI**  
Administração 2013-2016

*natureza da construção), tanto quanto o é a localização (próximo a um serviço já instalado), por exemplo. Com essa indicação a Administração Pública torna o bem singular; não há outro bem que possa atender aos seus reclamos, e em razão disso pode-se comprá-lo ou locá-lo sem licitação. A hipótese só prestigia a entidade que, em tese, está obrigada a licitar.”* (GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo, 8ª Ed. Ver. E atual. São Paulo: Saraiva, 2003).

Desta forma, é o parecer favorável para o ato de dispensa de licitação, conforme estabelece o art. 38, VI da Lei supracitada.

Ao Setor de Licitações para que proceda aos atos de Dispensa de Licitação em conformidade com o art. 26 da Lei de Licitações.

A presente análise se deu mediante solicitação e enfoca apenas aspectos legais, com base nos elementos e documentos fornecidos pelo solicitante, sob o ângulo jurídico, não se aprofundando em outras áreas que não a do Direito, não sendo, portanto, objeto de análise os aspectos técnicos referentes à contratação, metas, planilhas e custo, assim como aspectos contábeis, financeiros e orçamentários, pois desbordam do âmbito de competência desta assessoria jurídica, sendo a presente manifestação, portanto, de caráter estritamente jurídico, não tendo o condão de chancelar opções técnicas eleitas por qualquer integrante da Administração, nem de emitir juízo de conveniência e oportunidade administrativa, escoimando ainda, qualquer responsabilidade de seu signatário conforme o art.2º, § 3º da Lei n. 8.906/94 e entendimento do STJ no RHC: 39644 RJ 2013/0238250-5.



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790  
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000  
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200  
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.com.br





# Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

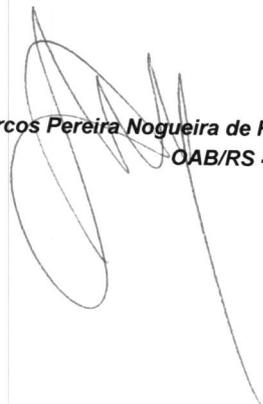
Tá mudando.  
Tá melhorando.

# TAQUAR

Administração 2013-2016

Este é o parecer, salvo consideração superior, uma vez que o mesmo é meramente opinativo e de caráter não vinculante.

Taquari, 21 de julho de 2023.

  
**Marcos Pereira Nogueira de Freitas**  
OAB/RS 47.583



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790  
Bairro Centro - Taquari - RS - CEP: 95.860-000  
CNPJ: 88.067.780/0001-38 - Fone (51) 3653-6200  
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.com.br



Prefeitura que faz mais pelos pequenos negócios.

