



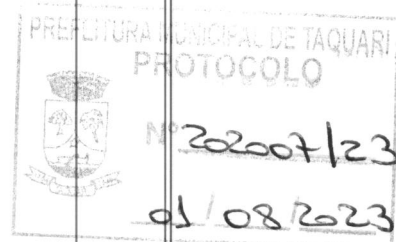
**Município de Taquari**  
Estado do Rio Grande do Sul

Tá mudando,  
Tá melhorando.

**TAQUARI**

Administração 2013-2016

**PARECER JURÍDICO N. 526/2023**



**REQUERENTE:** Secretária de Habitação e Assistência Social  
**MEMORANDO N.** 1334/2023

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 **TELMO DE SOUZA**, situado à Rua Vereador Adão Rodrigues Martins, 221 neste Município, constituído de um prédio em alvenaria, com 121,000m<sup>2</sup> de área, constituído de 3 (três) salas comerciais, sendo 01 sala possuir área construída de 121,00m<sup>2</sup>, composta por 06 peças e 01 banheiro; a sala 02 possui área construída de 65m<sup>2</sup>, composta por 02 salas com sacadas e 01 banheiro; sala 03 possui área construída de 55m<sup>2</sup> composta por 03 peças e 01 banheiro, pelo valor de **R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais)**.

Luís Henrique Quadros Porto Secretário de Habitação e Assistência Social, através do Memorando N. 134/2023, justifica a locação do prédio em questão, dizendo o que segue:

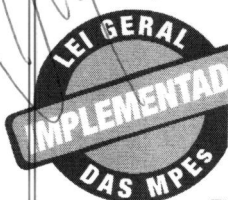
**“Segue em anexo proposta de locação do imóvel, avaliação do imóvel e justificativa do porque permanecer naquele imóvel.”**

A justificativa da permanência no imóvel é assinada pela Assistente social, Mara Lúcia Kalmann de Vargas nos seguintes termos:

**Nos serviços ofertados pelo CREAS são atendidas famílias e indivíduos em situação de risco pessoal e social, por**



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.

# TAQUAR

Administração 2013-2016

*violação de direitos, tais como: violência física, psicológica e negligência, violência sexual: abuso e/ou exploração sexual; afastamento do convívio familiar devida a aplicação de medida de proteção; situação de rua; abandono; discriminação em decorrência da orientação sexual e/ou raça/etnia; cumprimento de medidas socioeducativas em meio aberto de liberdade Assistida e de Prestação de Serviços à Comunidade por adolescentes, dentre outras*

*O CREAS de Taquari é localizado na Rua Vereador Adão Rodrigues Martins, n. 221, Centro. O imóvel é compatível com as necessidades dos serviços a serem ofertados; A localização é estratégica de fácil acesso à população atendida, onde há disponibilidade de transporte nas imediações, além disso a localização é próxima ao poder judiciário, facilitando os serviços, pois o CREAS trabalha diretamente com os órgãos de justiça. Os outros órgãos, conselho tutelar, prefeitura, saúde, educação, CRAS e gestão da assistência social, estão há 4 quadras do CREAS, reduzindo custos com transporte e facilitando o encaminhamento dos usuários as políticas públicas.*

*A acessibilidade aos serviços também é facilitada para pessoas com deficiência, idosos, gestantes e crianças, dentre outros. O CREAS está implantado em local exclusivo o que é recomendado pelo guia de orientações técnicas.*

*No prédio onde está localizado o CREAS temos 3 espaços: um onde está localizado recepção, salas de atendimento dos técnicos do CREAS, banheiro e sala administrativa e pequeno espaço para materiais cozinha. No espaço 2 temos sala de atendimento coletivo, sala de atendimento para*



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. SEBI



# Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

Tá mudando,  
Tá melhorando.

# TAQUAR

Administração 2013-2016

*fonoaudióloga, banheiro dos usuários, pia de cozinha e fogão a gás e armário. No espaço 3 estamos em vias de readequação, para atendimento do projeto que vai atender mulheres vítimas de violência doméstica, em parceria com o Ministério Público, Delegacia Cível e Defensoria Pública, com recepção, banheiro, sala de atendimento e sala de espaço coletiva.*

*Melhorias nos espaços do CREAS, desde o período em que foi locado o prédio.*

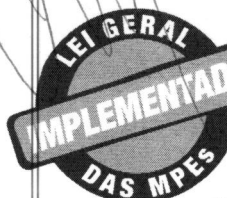
*Neste período em que a equipamento do CREAS foi realocado para este endereço, o locador realizou as seguintes melhorias. Espaço 1 pintura externa, colocação de piso novo na garagem, piso antiderrapante em toda área frontal, aberturas foram trocadas por vidro e alumínio. Espaço 2 será realizada pintura nos corrimões, troca de piso da rampa. No espaço 3 - está sendo feita água colocação de piso pintura frontal com e corredor e colocação de brita na outra metade, drenagem para água da chuva, pintura frontal e lateral, troca do piso da escada por antiderrapante, pintura para no corrimão.*

*Sendo assim o imóvel CREAS é adequado ao atendimento do público usuário, com qualidade de espaços aos profissionais e os espaços principais de acordo com as normas técnicas de acessibilidade.”*

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**



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

**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 **GREGORY IMÓVEIS – Corretora Luciana Gregory – CRECI 30.560**, avaliado o locativo, em **R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos 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 Pública, encontrando guarida leal 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.



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. **SEBI**



**Município de Taquari**  
Estado do Rio Grande do Sul

Tá mudando.  
Tá melhorando.

**TAQUARI**

Administração 2013-2016

Vale dizer, que a contratação desejada satisfaz os seguintes requisitos legais: destinação do imóvel para atendimento das finalidades precípua da Administração (funcionamento de escola municipal de educação infantil); necessidades de instalação e localização (manutenção do CREAS) 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, 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.



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. **SEBI**



# Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

Tá mudando.  
Tá melhorando.

# TAQUARI

Administração 2013-2016

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 cancelar 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.

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

Taquari, 31 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

