



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CPNJ 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96.570-000 - Caçapava do Sul

PARECER JURÍDICO Nº 2293/2024.

Gabinete do Prefeito  
Protocolo Nº 1341

Em 17/10/24  
*Matiane*

**EMENTA:** INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. VALOR ACIMA DO ORÇADO. RESSALVA. RECOMENDAÇÃO. CENTRO MULTIDISCIPLINAR.

**ASSUNTO:** parecer jurídico quanto à viabilidade de inexigibilidade de licitação.

**INTERESSADOS:** SEDUC (Ofício n.º 250/2024).

### I. Relatório.

Trata-se se parecer jurídico quanto à viabilidade de realização de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao Centro Municipal Multidisciplinar Interação.

Narrou a Secretária de Educação, nos documentos carreados junto ao Ofício 250/2024, que pretende a locação de imóvel para o Centro Municipal Multidisciplinar Interação. Justificou que se faz necessária a locação de imóvel para o centro que atende às demandas das escolas priorizando o desenvolvimento integral dos alunos. Declarou que não existe imóvel público disponível para receber as instalações do centro multidisciplinar. Apresentou declarações firmadas por imobiliárias da cidade que indicam não possuir imóvel que cumpram com as necessidades requeridas.

Após manifestação jurídica de Parecer 2262/2024, realizaram-se orientações no ofício 85/2024/PGM, a fim de que fosse informado pelo setor de patrimônio a existência de imóvel público disponível, bem como que fosse avaliado o imóvel que se pretende locar.

É o breve relato.

### II. Fundamentação.

Inicialmente, cumpre informar que toda verificação desta Procuradoria Jurídica tem por base as informações prestadas e a documentação encaminhada pelos órgãos competentes e especializados da Administração Pública. Portanto, tornam-se as informações como técnicas, dotadas de verossimilhanças, pois não há o dever, os meios ou sequer a legitimidade de deflagrar investigações para aferir o acerto, a conveniência e a oportunidade dos atos administrativos realizados por agentes públicos.

Acerca do procedimento de inexigibilidade, por analogia, dispõe o art. 74, V e §5º da Lei 14.133/2021:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CPNJ 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96.570-000 - Caçapava do Sul

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Depreende-se que é possível a inexigibilidade de licitação para o caso de locação de imóvel, observando-se os requisitos indicados na lei.

Da documentação carreada ao processo verifica-se a justificativa e necessidade arguidas para locação do bem, consoante documentação de formalização de demanda, estudo técnico preliminar e termo de referência. A documentação juntada aos autos indica que houve avaliação do bem por equipe sendo considerado adequado para funcionamento, destacando-se, ainda, que o imóvel é localizado na parte central da cidade, próximo a ponto de ônibus e a setores públicos que se interligam ao projeto como o centro materno, Secretaria de Município de Saúde e Secretaria de Educação. Foi realizado laudo de avaliação do imóvel. O Informativo Técnico 07/2024 afirmou que a edificação fica ao nível de passeio público e as áreas de circulação interna atendem à largura mínima exigida. Quanto à existência de banheiros PNE, realizam-se recomendações para adequações necessárias, bem como apresenta-se declaração acerca da inexistência de alunos cadeirantes matriculados e, sendo o caso, indica-se a possibilidade de atendimento junto à APAE. Ainda, o estudo da engenheira responsável concluiu que “não foram encontrados imóveis de propriedade do Município que tenham a acessibilidade implantada, possuam as características e a localização do imóvel objeto” que se pretende locar.

A declaração de pág. 02, firmada pela Secretaria de Município da Educação, assegura que não existe imóvel público disponível para utilização. Pontua-se, também, que não foi localizado outro bem imóvel que atenda às exigências necessárias, consoante declarações de imobiliárias de fls. 17-19. Ademais, foi realizada consulta junto ao setor de patrimônio do município (memorando 1225/2024), que indicou imóveis, contudo, de acordo com justificativa do controle interno da Secretaria de Educação, os imóveis não atendem à necessidade que se pretende (memo 1.225/2024 – despacho 2).

Quanto ao bem imóvel, restou apresentado comprovante do pagamento de IPTU. Não se adentra à questão dos regimes de comunhão e partilha de bens, todavia, verifica-se no documento de identificação apresentado o registro de divórcio. A matrícula atualizada do imóvel indica ser bem de propriedade da Sra. Jaqueline e Sr. Jamil, inexistindo registro nos autos acerca da partilha de bens<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Código Civil, art. 1581. Art. 1.581. O divórcio pode ser concedido sem que haja prévia partilha de bens.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CPNJ 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96.570-000 - Caçapava do Sul

mantendo-se a propriedade do bem em nome de ambos<sup>2</sup>. Logo, sinaliza-se quanto à questão contratual que seja perfectibilizada em nome de ambos os proprietários, observando-se, sobretudo, como medida de cautela, cláusula em relação ao pagamento da locação. Ademais, em caso de contratação, deverá ser observado pelo fiscal do contrato se permanecem as condições legais/favoráveis à Administração Pública para manutenção do contrato.

Em suma, à PGM incumbe a análise da possibilidade jurídica da contratação a partir da apreciação do conjunto da documentação carreado ao processo pelos agentes competentes. Assim, consoante determina o art. 74, V, 5º, I, II, III, da Lei 14.133/2021, verifica-se que houve a avaliação prévia do bem (I), certificou-se a inexistência de imóvel público vago e disponível que atende ao objeto (II), bem como indicou-se justificativas para locação do imóvel (III).

Ponto que se ressalva, contudo, é acerca da avaliação do valor do bem imóvel. Estima-se que o valor da locação seria de R\$ 1.900,00. Entretanto, no laudo de avaliação conclui que seu valor de mercado é de R\$ 1.600,00, admitindo-se variação de até 5%, ou seja, no máximo R\$ 1.680,00. Nesse sentido, constata-se que eventual contratação estaria acima do valor de mercado indicado no laudo de avaliação, situação que não se recomenda diante do prejuízo à economicidade. Sugere-se alternativas como a negociação para adequar-se ao valor orçado pela administração pública ou a possibilidade de solicitação de revisão dos critérios adotados pela equipe competente a fim ratificação do valor ou eventual correção.

Com efeito, reitera-se que a presente manifestação não aprecia aspectos de discricionariedade dos atos praticados pela gestora, bem como condições técnicas/mercado-lógicas da contratação, mas sim se refere aos aspectos jurídicos que, salvo melhor juízo, considerando a presunção de legitimidade e veracidade das informações prestadas, conclui-se que o presente procedimento está de acordo com a previsão do art. art. 74, V da Lei 14.133/2021, excetuando-se a ressalva quanto ao valor da locação.

<sup>2</sup> TJ/RS: **Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL. FAMÍLIA. AÇÃO DE DIVÓRCIO. USO EXCLUSIVO DO BEM POR UM DOS CÔNJUGES DEPOIS DA SEPARAÇÃO. INDENIZAÇÃO OU ALUGUEL EM FAVOR DO OUTRO. DESCABIMENTO. MANCOMUNHÃO ATÉ A PARTILHA DEFINITIVA. RATIFICAÇÃO DO JULGAMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO 5031366-59.2023.8.21.7000/RS. (...) Com efeito, antes da partilha definitiva, os bens adquiridos na constância do casamento ou da união estável consideram-se em mancomunhão, pertencendo a ambos os cônjuges ou companheiros. (...) Apelação parcialmente provida. (Apelação Cível. Nº 50296268520228210021. Sétima Câmara Cível. Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Eduardo Zietlow Duro, Julgado em: 02-04-2024).

**Ementa:** AGRAVO DE INSTRUMENTO. FAMÍLIA. AÇÃO DE DIVÓRCIO LITIGIOSO E PARTILHA DE BENS. ALUGUEL POR USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL COMUM. DESCABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. O ALUGUEL PELO USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL QUE SERÁ OBJETO DE PARTILHA É ESPÉCIE DE INDENIZAÇÃO. A FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELO USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL EM FAVOR DA PARTE ALIADA DA POSSE VISA IMPEDIR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA, E TEM CABIMENTO QUANDO JÁ EFETUADA A PARTILHA, CONFORME ENTENDIMENTO DO STJ E DESTA CORTE. ANTES DA DEFINIÇÃO DA PARTILHA, OS BENS HAVIDOS DURANTE A CONJUGALIDADE PERTENCEM A AMBOS OS CÔNJUGES OU COMPANHEIROS, EM MANCOMUNHÃO. NÃO GERANDO DIREITO À CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA ÀQUELE QUE ESTIVER PRIVADO DO USO. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Agravado de Instrumento. Nº 50841281820248217000, Primeira Câmara Especial Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jane Maria Köhler Vidal, Julgado em: 27-03-2024).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CPNJ 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96.570-000 - Caçapava do Sul

**III. Conclusão.**

Pelo exposto, o procedimento resta pendente de diligências, assim, em face dos fundamentos de fato e de direito apresentados, sob a ótica estritamente jurídica, opina-se:


- a) pela **possibilidade** da inexigibilidade de licitação para locação do bem imóvel, com fulcro no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021. Para tanto, contudo, deverá se comprovar que o valor da locação está compatível com o orçado e praticado pelo mercado;
- b) pela **impossibilidade** da inexigibilidade de licitação por valor acima do orçado pela administração pública e praticado pelo mercado.

Por fim, ressalta-se que o presente arrazoado tem caráter meramente opinativo e não vinculante, motivo pelo qual é possível, se for o caso, que os agentes políticos formem suas próprias convicções em discordância com as opiniões manifestadas por meio do Parecer Jurídico.

É o parecer<sup>3</sup>.

À apreciação superior.

Caçapava do Sul/RS, 16 de julho de 2024.

  
CÁSSIO CESAR MUNHOZ SILVA  
ADVOGADO - OAB/RS 107.871

DE ACORDO  
17/07/24  


<sup>3</sup> Mesmo quando obrigatório, salvo disposição legal expressa, o parecer não tem natureza vinculante, sendo somente ato que manifesta opinião técnica sobre determinado assunto de interesse da Administração Pública. Em outras palavras, a conclusão do parecer não obriga a autoridade à qual ele se dirige. (CARVALHO, 2022). Manual de Direito Administrativo. 10ª Ed., 2022. pág.323.