

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA/SE
PARECER JURÍDICO Nº 82/2025
28 DE MARÇO DE 2025

"CONTRATAÇÃO DIRETA, POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO ÀS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA, COM FUNDAMENTO NO ART. 74, INCISO V, § 5º, DA LEI Nº 14.133/2021."

I - RELATÓRIO

Diante da necessidade do ente federativa e com objetivo de viabilizar a locação de imóvel para suprir as necessidades operacionais da Administração, tornou-se essencial analisar as particularidades inerentes a este tipo de contratação, sobretudo quanto à possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

Para tanto, a Procuradoria-Geral do Município foi acionada com o fim de emitir parecer jurídico acerca da viabilidade da contratação, com especial atenção à competência para a avaliação prévia do valor do imóvel do imóvel pretendido, garantindo conformidade com a legislação aplicável e os princípios da administração pública.

E o relatório

II - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, inciso V, prevê a inexigibilidade de licitação para contratação de locação de imóveis, desde que as características de instalações e de localização tornem necessária a escolha.

O referido artigo dispõe:

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

(...)

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

Para que a Administração Pública possa proceder à contratação direta com fundamento nesse dispositivo, é imperativo atender aos requisitos delineados no § 5º do mesmo artigo:

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

I - avaliação prévia do bem e de seu estado de conservação, dos custos de adaptações necessárias, observado o disposto no § 1º do art. 23 desta Lei;

II - comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos que satisfaçam as necessidades da administração.

A avaliação prévia mencionada deve ser conduzida por profissional qualificado, assegurando a precisão dos valores e a adequação do imóvel às

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Procedimentos para a contratação de serviços de manutenção e conservação de bens materiais e equipamentos.

EX 1143000000

necessidades administrativas. A comprovação da inexistência de imóveis públicos disponíveis é essencial para justificar a opção pela locação de um imóvel particular, reforçando a necessidade e a economicidade da contratação.

Além disso, é prudente que a Administração Pública realize uma pesquisa de mercado para verificar a compatibilidade dos valores praticados, garantindo que a contratação seja vantajosa e esteja em conformidade com os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme preconizado no art. 37 da Constituição Federal.

Portanto, a observância rigorosa dos requisitos legais e a documentação adequada do processo são fundamentais para validar juridicamente a contratação direta por inexigibilidade de licitação no caso de imóveis.

Desse modo, o cumprimento desses requisitos é indispensável para validar juridicamente a contratação direta.

2. AUSÊNCIA DE SETOR ESPECÍFICO PARA AVALIAÇÃO NO MUNICÍPIO

A Lei nº 14.133/2021 estabelece a necessidade de uma avaliação técnica do imóvel como requisito essencial para a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

No entanto, a legislação não define um setor específico responsável por essa atribuição dentro da estrutura administrativa municipal, conferindo à Administração Pública discricionariedade para designar o órgão ou serviço mais adequado para desempenhar essa função.

EX 1143000000

PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

No caso do Município de Itabaiana, não há um setor especializado exclusivamente em avaliações imobiliárias, o que reforça a necessidade de delegar essa responsabilidade a um órgão técnico competente.

Considerando esse cenário, a Secretaria de Obras se destaca como a unidade administrativa mais qualificada para exercer essa atribuição, uma vez que conta com perito avaliador efetivo com experiência no setor e conhecimento aprofundado do mercado imobiliário local.

Dentre os argumentos que fundamentam a atribuição dessa competência ao perito da Secretaria de Obras, destacam-se:

- Especialização técnica da Secretaria de Obras – Os peritos avaliadores possuem formação acadêmica específica, de caráter obrigatório, de acordo com a Resolução nº 14653 da ABNT) e experiência na análise de edificações, o que os qualifica para a correta precificação dos imóveis.
- Eficiência e racionalização dos recursos públicos – Criação de um novo setor exclusivo para avaliações imobiliárias implicaria custos administrativos desnecessários, tornando mais eficiente o aproveitamento da expertise já existente dentro da estrutura municipal.
- Prática consolidada em outros municípios – Diversas administrações municipais atribuem essa responsabilidade a órgãos técnicos vinculados às secretarias de obras e urbanismo, justamente por deterem conhecimento técnico e proximidade com o mercado imobiliário local.
- Conhecimento das condições urbanísticas e estruturais dos imóveis – A Secretaria de Obras já realiza inspeções e levantamentos

PROCURADORIA
MUNICIPAL

Profa. Gláucia Cardoso, 12, Centro, Itabaiana - MS, CEP: 72.500-000
procuradoria@itabaiana.ms.gov.br

Itabaiana, 12 de maio de 2024.

técnicos em edificações públicas e privadas, o que lhe confere capacidade para avaliar não apenas o valor do imóvel, mas também o estado de conservação e a adequação do imóvel ao uso pretendido.

Compatibilidade com princípios da administração pública – A designação da Secretaria de Obras como responsável por essas avaliações está alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e razoabilidade, garantindo que a avaliação seja realizada por valor justo e condizente com o mercado imobiliário local.

Precedentes normativos e administrativos – Há precedentes jurídicos e administrativos em outros entes federativos que reconhecem a competência de secretarias técnicas, como a de Obras e Urbanismo, para emissão de laudos de avaliação imobiliária, reforçando a segurança jurídica dessa designação.

Assim, não havendo um setor específico para avaliações imobiliárias na estrutura administrativa do Município de Itabaiana, a competência pode ser atribuída ao perito avaliador lotado na Secretaria de Obras, garantindo a legalidade, confiabilidade e precisão técnica na valoração dos imóveis a serem locados pelo Poder Público.

2.3. COMPETÊNCIA PARA AVALIAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL

Conforme exposto anteriormente, a avaliação prévia do imóvel mantém-se como um elemento essencial para assegurar a razoabilidade e economicidade nas contratações públicas. Esse requisito, além de fundamental para a adequada gestão dos recursos públicos, encontra respaldo no artigo 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021

PROCURADORIA
MUNICIPAL

Prça Fausto Cardoso, 12 - Centro, Itabaiana - MS
procuradoria@itabaiana.ms.gov.br

PP-04500-17

1121-701

Este dispositivo legal estabelece que, nas contratações fundamentadas na inexigibilidade de licitação para locação de imóveis, deve-se realizar uma avaliação prévia do bem, incluindo seu estado de conservação e os custos de eventuais adaptações necessárias.

No âmbito do Município de Itabaiana, a Secretaria Municipal de Obras dispõe de servidores efetivos com formação e experiência na área de avaliação imobiliária.

Os peritos avaliadores lotados nesta secretaria possuem a competência técnica necessária para emitir laudos técnicos sobre o valor dos imóveis a serem locados pela Administração Pública.

Dentre os principais argumentos que sustentam essa conclusão, destacam-se:

1. Capacitação técnica: Os peritos avaliadores da Secretaria de Obras possuem formação acadêmica em Engenharia Civil, Arquitetura ou áreas afins, bem como cursos de especialização em avaliações imobiliárias, conforme as diretrizes da NBR 14653 da ABNT.
2. Experiência profissional: A atuação desses profissionais no âmbito municipal lhes confere conhecimento aprofundado sobre o mercado imobiliário local.
3. Imparcialidade e responsabilidade técnica: Como servidores efetivos, os peritos estão sujeitos a normas éticas e legais, garantindo a idoneidade e a transparência dos laudos emitidos, em conformidade com os princípios da administração pública previstos no art. 37 da Constituição Federal.

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Rua Fausto Lencore, 13, Centro, Itabaiana - MS, CEP: 78.600-000

Telefone: (67) 3333-1234

4. Metodologias de avaliação consagradas: Os laudos são feitos em normas técnicas da ABNT (NBR 14653-1: Avaliação de Bens, garantindo precisão na estimativa do valor do aluguel.

5. Histórico e base de dados municipal: Os peritos mantêm registros de avaliações anteriores, permitindo análises comparativas que refletem a realidade do mercado imobiliário local, contribuindo para a coerência e consistência das avaliações.

Sendo assim, evidente que o laudo elaborado pelo perito avaliador da Secretaria de Obras do Município de Itabaiana pode atender plenamente ao requisito de avaliação prévia estabelecido na Lei nº 14.133/2021, garantindo que a contratação direta por inexigibilidade de licitação seja realizada de forma legal, transparente e vantajosa para a Administração Pública.

2.4. FUNÇÃO DO SETOR DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

Outra questão relevante consiste no fato de que o Município de Itabaiana dispõe de um Setor de Cadastro Imobiliário, cuja responsabilidade recai sobre auditores fiscais efetivos. As atribuições desses profissionais estão delineadas na Lei nº 2.246/2019, que institui o Plano de Cargos, Funções e Remuneração dos agentes públicos do Grupo Operacional Fisco.

Conforme essa legislação, as funções dos auditores fiscais concentram-se na administração tributária, incluindo a fiscalização de tributos, lançamento de créditos tributários e gestão do cadastro de contribuintes.

O Cadastro Imobiliário tem como principal objetivo coletar, registrar e manter atualizadas as informações referentes aos imóveis do município.

Placa Fausto Cardoso 12 Centro Itabaiana

procuradoria municipal

PROCURADOR

PROCURADOR

servindo de base para a administração tributária e territorial. Esse setor é fundamental para a gestão fiscal, pois permite a correta identificação dos contribuintes e a adequada arrecadação de tributos municipais, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Entretanto, é crucial destacar que as atividades desenvolvidas pelo Cadastro Imobiliário não englobam a realização de avaliações técnicas de imóveis para fins de locação ou aquisição pelo Poder Público. As funções dos auditores fiscais estão voltadas para a esfera tributária, conforme estabelecido na legislação municipal, não abrangendo a elaboração de laudos técnicos de avaliação imobiliária.

A elaboração de laudos avaliativos requer conhecimentos técnicos específicos em engenharia ou arquitetura, além de familiaridade com normas técnicas como a NBR 14653 da ABNT, que trata de avaliações de imóveis. Essas competências são típicas de peritos avaliadores ou profissionais habilitados a secretarias de obras e urbanismo, que possuem a expertise necessária para analisar aspectos estruturais, localização, uso e conservação dos imóveis.

Diante do exposto, destaca-se que o Cadastro Imobiliário e a Avaliação Técnica de Imóveis possuem finalidades distintas dentro da estrutura administrativa municipal.

1. Finalidade distinta das funções - Enquanto o Cadastro Imobiliário visa à gestão tributária e territorial, mantendo um banco de dados atualizado sobre os imóveis do município para fins fiscais e administrativos, a avaliação técnica de imóveis tem o propósito específico de determinar o valor de mercado para operações específicas, como licitações ou aquisições pelo Poder Público. Assim, a natureza das atividades

Paulo Roberto da Silva, 12, 01000-000, São Paulo, SP

por meio de advogado habilitado

Assinatura do Avaliador

desenvolvidas por cada setor é distinta, exigindo procedimentos e metodologias diferentes.

2. Necessidade de formação especializada - A avaliação imobiliária exige formação técnica especializada, geralmente em engenharia civil ou arquitetura, além de registro nos respectivos conselhos profissionais (CREA/CAU). Esses requisitos garantem que os laudos de avaliação sejam elaborados conforme as normas técnicas vigentes, assegurando maior confiabilidade e precisão nos valores estimados. Já os auditores fiscais do Cadastro Imobiliário não possuem essa qualificação técnica específica pois suas atribuições estão voltadas ao lançamento e fiscalização tributária, não à avaliação de imóveis.

3. Implicações legais e de responsabilidade - A realização de uma avaliação imobiliária imprecisa ou sem o respaldo técnico necessário pode gerar prejuízos ao erário e questionamentos jurídicos, uma vez que os laudos técnicos de avaliação possuem implicações legais significativas. Por isso, é imprescindível que sejam elaborados por profissionais devidamente habilitados, garantindo a validade técnica e a confiabilidade das informações que fundamentam o processo administrativo de locação ou aquisição de imóveis pelo município.

4. Princípio da eficiência administrativa - Atribuir ao Cadastro Imobiliário a função de avaliação técnica de imóveis comprometeria a eficiência e a qualidade dos serviços públicos, uma vez que o setor não possui expertise específica nessa área. Essa prática contrariaria os princípios da administração pública previstos no artigo 37 da Constituição Federal, que exige que os atos administrativos sejam pautados na eficiência e na especialização técnica.

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO

Praca Fátima Cardoso, 12 - Centro - Curitiba

CEP 80010-000 - Fone: (41) 3212-1234

5. Precedentes em outros municípios - Diversos municípios brasileiros delegam a função de avaliação imobiliária a secretarias técnicas como as de Obras ou Urbanismo, reconhecendo que essa atividade demanda conhecimentos especializados em engenharia e arquitetura. Esse entendimento reforça que o Setor de Cadastro Imobiliário deve manter seu foco na administração tributária, enquanto as avaliações técnicas de imóveis devem ser conduzidas por profissionais capacitados para essa finalidade.

Portanto, embora o Setor de Cadastro Imobiliário desempenhe um papel fundamental na gestão tributária e territorial do Município de Itaboraí, não se pode atribuir a ele a competência exclusiva para realizar avaliações técnicas de imóveis destinadas a embasar processos de locação ou aquisição do Poder Público.

A avaliação imobiliária deve ser realizada por peritos avaliadores vinculados à Secretaria de Obras, profissionais com formação técnica adequada e expertise na área, garantindo precisão, legalidade e eficiência nos procedimentos administrativos relacionados às contratações imobiliárias.

II - CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que:

1. A contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel é juridicamente viável, desde que atendidos os requisitos do art. 17, V, § 5º da Lei nº 14.133/2021;
2. O Município deve comprovar a inexistência de imóveis públicos que atendam às necessidades administrativas;

SECRETARIA DE OBRAS

Prça Fausto Cardoso, 12, Centro, Itaboraí - RJ
@procuradoria@itaborai.rj.gov.br

15-45 799 223

11-33 7701

3. O perito avaliador efetivo da Secretaria de Obras possui competência técnica e legal para elaborar laudos de avaliação do valor de aluguel do imóvel;
4. O setor de Cadastro Imobiliário, embora importante para cotações de valores, não possui expertise específica para avaliações de terrenos;
5. O laudo do perito avaliador municipal é válido e suficiente para fundamentar a contratação direta, atendendo ao requisito de avaliação prévia exigido pela Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, este parecer é favorável à contratação direta por inexigibilidade de licitação, desde que o processo administrativo demonstrar, de forma robusta, a adequação da locação ao interesse público e a razoabilidade dos valores praticados.

É o parecer.

Itabalana/SE, 28 de março de 2025. 350º da Fundação do Itabalano - 1º ano da Elevação à Categoria de Cidade

Atenciosamente,

Harrysson Oliveira de Jesus Lino
Subprocurador Geral do Município de Itabalana/SE