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 esse 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 a fim de emitir parecer jurídico acerca da viabilidade da contratação, **com especial atenção à competência para a avaliação prévia do valor do aluguel do imóvel pretendido, garantindo conformidade com a legislação aplicável e os princípios da administração pública.**

É o relatório.

Harryssen Oliveira de Jesus Lino
Subprocurador Geral do Município de Itabaiana - SE

## 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 sua escolha.

O referido artigo dispõe:

> *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*

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 e 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

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 na locação de imóveis.

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

## 2 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 especifico responsável por essa atribuição dentro da estrutura administrativa municipal, conferindo à Administração Pública discricionariedade para designar o órgão ou servidor mais capacitado para desempenhar essa função.

Harryssa [illegible] de Jesus Lino
Subprocuradora Geral do Município de Itabaiana - SE

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 compatível, conhecimento de normas técnicas aplicáveis (como a NBR 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 – Criar 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 laudos**

Harrison Carvalho de Jesus Lino
Subprocurador Geral do Município de

**técnicos em edificações públicas e privadas, o que lhe confere capacidade para avaliar não apenas o valor de mercado, 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 locação 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 delegação.**

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 expresso no artigo 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

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 móveis a serem locados pela Administração Pública.

Dentre os principais argumentos que sustentam essa competência, 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 artigo 37 da Constituição Federal.**

3. O perito avaliador efetivo da Secretaria de Obras possui competência técnica e legal para elaborar laudos de avaliação do valor do aluguel do imóvel;

4. O setor de Cadastro Imobiliário, embora importante para coletas de valores, não possui expertise específica para avaliações detalhadas;

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 demonstre, de forma robusta, a adequação da locação ao interesse público e a razoabilidade dos valores praticados.

É o parecer.

Itabaiana/SE, 28 de março de 2025, 350º da Fundação de Itabaiana e 137º da Elevação à Categoria de Cidade

Atenciosamente,

**Harrysson Oliveira de Jesus Lino**
**Subprocurador Geral do Município de Itabaiana/SE**