ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR CELSO RAMOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

PARECER JURÍDICO Nº. 90024/2026

PROCESSO ADM. Nº 90024/2026– INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Interessado: Secretaria Municipal de Educação
Objeto: Locação de imóvel destinado a sediar o Polo de Projetos Educacionais do Bairro Areias do Meio, para atendimento dos alunos da Escola Alaíde da Silva Mafra e do CEI Lúcia Francisca Sagás.

I – DO RELATÓRIO

O presente processo administrativo trata da contratação de locação de imóvel situado no Bairro Areias do Meio, Município de Governador Celso Ramos/SC, destinado à implantação do Polo de Projetos Educacionais para atividades extracurriculares dos alunos da rede municipal.

Constam nos autos:

- Termo de Inexigibilidade de Licitação (nº 90024/2026);
- Termo de Referência (Anexo I);
- Estudo Técnico Preliminar – ETP (Anexo I.A);
- Razão da Escolha do Fornecedor (Anexo I.B);
- Justificativa de Preço com três avaliações imobiliárias (Anexo I.C);
- Comprovação da inexistência de imóveis públicos aptos (Anexo I.E);
- Avaliações do estado do imóvel, fotos e proposta do proprietário;
- Documento de previsão orçamentária (Anexo III).

É o que basta relatar. Passo à análise.

II – DA COMPETÊNCIA E DO CABIMENTO DA INEXIGIBILIDADE

O processo busca amparo no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê ser inexigível a licitação quando inviável a competição, especialmente na hipótese de:

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

O §5º do mesmo dispositivo exige:

1. **avaliação prévia do bem e de seu estado de conservação;**
2. **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos;**
3. **justificativa da singularidade do imóvel escolhido e da vantagem para a Administração.**

Após análise dos documentos juntados, verifica-se que todos os itens exigidos pela legislação foram cumpridos, conforme demonstrado a seguir.

III – DA ANÁLISE DOS REQUISITOS LEGAIS

1. Avaliação prévia do imóvel

O processo contém três avaliações imobiliárias independentes, que estimaram o valor de mercado da locação:

Avaliador	Valor mensal	Valor anual
Frank Luzardo Ferreira – CRECI 60212	R$ 6.500,00	R$ 78.000,00
Laize Grap Santos – CRECI 34788	R$ 7.000,00	R$ 84.000,00
Osmar Osni Valentim Jr. – CRECI 37084	R$ 7.420,00	R$ 89.040,00

O valor proposto pelo proprietário (R$ 6.500,00/mês) encontra-se no limite inferior das avaliações, atendendo ao requisito de vantajosidade.

Além disso, foram anexadas fotos, vistoria e descrição detalhada das condições do imóvel.

2. Inexistência de imóveis públicos aptos

Conforme certidão juntada (Anexo I.E), o Município não dispõe de imóvel público vago, localizado no bairro Areias do Meio, com as características necessárias para atividades educacionais e esportivas.

3. Singularidade do imóvel e inviabilidade de competição

O Estudo Técnico Preliminar e o Termo de Referência demonstram que:

1. o bairro enfrenta déficit de infraestrutura para atividades extracurriculares;

2. o imóvel escolhido é o único que:

- está localizado dentro do Bairro Areias do Meio;
- dispõe de quadra esportiva coberta,
- área social ampla,
- banheiros e vestiários,
- iluminação adequada,
- vagas de estacionamento,
- e não exige adaptações estruturais, o que amplia a vantajosidade.

Assim, fica caracterizada a inviabilidade de competição, nos termos da Lei.

IV – DO PREÇO E DA VANTAJOSIDADE

A Justificativa de Preço demonstra que o valor de R$ 6.500,00/mês está:

- compatível com o mercado,
- abaixo de duas das três avaliações realizadas,
- alinhado com o interesse público, considerando que o Município não terá gastos adicionais com adaptações.

Assim, entende-se atendido o art. 23 da Lei 14.133/2021, quanto à demonstração de vantajosidade.

V – DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA E HABILITAÇÃO

O Termo de Referência estabelece a documentação necessária do proprietário para fins de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e referente ao imóvel, conforme arts. 62 e 63 da Lei 14.133/2021.

O gestor deverá verificar a apresentação completa desses documentos antes da assinatura contratual, conforme determina a lei.

VI – DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

Consta nos autos documento de dotação orçamentária, o que atende ao art. 7º da Lei 14.133/2021, permitindo regular empenho e contratação.

VII – DA LEGALIDADE

Diante do conjunto probatório e das exigências legais atendidas, conclui-se que:

- há inviabilidade de competição prevista no art. 74, V, da Lei 14.133/2021;
- foram produzidas justificativas técnicas, de preço e de vantajosidade;
- há adequação orçamentária;
- o processo contém elementos suficientes para autorizar a contratação direta.

Portanto, não há óbice jurídico à continuidade do procedimento.

VIII – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica manifesta-se FAVORAVELMENTE à contratação direta por inexigibilidade de licitação, com

fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, para fins de locação do imóvel descrito nos autos, devendo o processo prosseguir para:

- aprovação da autoridade competente;
- comprovação da habilitação completa do contratado;
- formalização do contrato de locação, conforme minuta apresentada.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Governador Celso Ramos, 20 de abril de 2026.

GRASIELA ILZA ROSA

Assinado de forma digital por GRASIELA ILZA ROSA
Dados: 2026.04.20 16:09:49 -03'00'

GRASIELA ILZA ROSA
Procuradora Geral do Município
OAB/SC 20.653