

PARECER JURÍDICO READEQUADO
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 096/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 021/2026

INTERESSADO	Secretaria de Administração, Planejamento e Fazenda
OBJETO	Locação de imóvel urbano para instalação e funcionamento do Depósito Central do Município, Sala do Empreendedor e demais atividades administrativas e de apoio.
LOCADOR	CELSO PAULO ZANATTA
ASSUNTO	Reanálise da regularidade da contratação e da justificativa complementar de preço e vantajosidade.

I – RELATÓRIO

Trata-se de reanálise jurídica do Processo Administrativo nº 096/2026, referente à Inexigibilidade de Licitação nº 021/2026, instaurado pelo Município de Brunópolis/SC para a locação do imóvel urbano situado na Rua Joaquim Rosa, esquina com a Rua Armindo Leobet, Centro, Brunópolis/SC, matrícula nº 23.426, destinado à instalação e funcionamento do Depósito Central do Município, da Sala do Empreendedor e de demais atividades administrativas e de apoio.

Em manifestação jurídica anterior, reconheceu-se a possibilidade, em tese, da contratação direta com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, condicionando-se a formalização contratual ao saneamento de pontos específicos da instrução, notadamente a apresentação de justificativa complementar, concreta e documentada, para o valor mensal de R\$ 3.046,45, superior ao valor locativo de R\$ 2.850,00 indicado no Laudo de Avaliação.

Sobreveio aos autos a denominada “JUSTIFICATIVA DE PREÇO E DE VANTAJOSIDADE”, datada de 06 de outubro de 2026 e subscrita pela Prefeita Municipal, na qual a Administração expõe as razões técnicas, econômicas e operacionais para a manutenção do preço mensal de R\$ 3.046,45.

A justificativa registra, entre outros elementos, que: (i) o laudo de avaliação constitui parâmetro técnico de referência e não proposta bilateral ou preço contratual automaticamente vinculante; (ii) a diferença entre o valor avaliado e o valor negociado é de R\$ 196,45 por mês, aproximadamente 6,89%, ou R\$ 2.357,40 ao ano; (iii) o mercado imobiliário local é reduzido e não foi identificada outra edificação disponível que reúna simultaneamente as condições de localização, dimensões, distribuição interna, acesso, capacidade de armazenamento e funcionalidade necessárias; (iv) o imóvel já se encontra ocupado, adaptado e em funcionamento, com equipamentos, materiais, estoques e estruturas instalados; e (v) eventual mudança geraria custos de desmontagem, transporte, reinstalação, novas adaptações e possível interrupção de serviços públicos.

Cumprе, portanto, verificar se a justificativa superveniente satisfaz a condicionante anteriormente estabelecida quanto à demonstração da adequação e da vantajosidade do preço, bem como readequar a conclusão jurídica do processo.

II – DA HIPÓTESE LEGAL DE INEXIGIBILIDADE

A Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece, em seu art. 51, que a locação de imóveis será, em regra, precedida de licitação e avaliação prévia, ressalvada a hipótese prevista no art. 74, inciso V. Este dispositivo admite a contratação direta quando as características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária a sua escolha.

O § 5º do art. 74 exige, para essa hipótese, a avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos, quando pertinentes; a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e a apresentação de justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado e a vantagem de sua escolha para a Administração.

No caso concreto, os documentos da fase preparatória identificam necessidade administrativa específica e descrevem características próprias do imóvel relacionadas à área disponível, distribuição dos ambientes, capacidade de armazenamento, circulação, acesso para veículos, carga e descarga, localização e continuidade das atividades já desenvolvidas no local. Tais elementos são juridicamente aptos a sustentar a escolha do bem, desde que os demais requisitos legais estejam formalmente certificados nos autos.

III – DA JUSTIFICATIVA SUPERVENIENTE DE PREÇO

O art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021 exige justificativa de preço nas contratações diretas. Na locação de imóvel, a avaliação prévia constitui referência técnica indispensável para o controle da razoabilidade do valor, porém sua existência não transforma, por si só, a estimativa em preço contratual unilateralmente impositivo ao proprietário.

A avaliação constante dos autos estimou o valor locativo em R\$ 2.850,00 mensais. A Administração e o proprietário, entretanto, convencionaram o valor de R\$ 3.046,45 mensais, correspondente ao total de R\$ 36.557,40 para 12 meses.

A diferença mensal é de R\$ 196,45, equivalente a aproximadamente 6,89% sobre o valor avaliado, resultando em diferença anual de R\$ 2.357,40.

Em termos jurídicos, a simples superação do valor estimado no laudo não conduz automaticamente à conclusão de sobrepreço ou ilegalidade. O ponto determinante é a existência de motivação idônea e de elementos que demonstrem que o preço final permanece compatível com as condições do mercado e com a vantagem econômica global da solução adotada.

A justificativa complementar apresentada enfrenta precisamente esse aspecto.

A Administração não se limitou a invocar a mera continuidade da locação, mas explicitou fatores econômicos concretos: reduzida disponibilidade de imóveis compatíveis em Brunópolis; características específicas do prédio; utilização atual dos ambientes por equipamentos e serviços públicos; adaptações já realizadas; custos potenciais de desmontagem, transporte, mudança, reinstalação e novas adaptações; riscos de interrupção da continuidade dos serviços; e ausência de alternativa identificada com vantagem econômica global superior.

IV – DO LAUDO DE AVALIAÇÃO COMO PARÂMETRO E DA POSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO

O Laudo de Avaliação deve ser preservado e considerado como elemento técnico relevante da instrução, pois fornece parâmetro objetivo de mercado. Todavia, não possui natureza de proposta do locador, nem cria obrigação de o particular contratar pelo exato valor nele estimado.

Em contratos de locação celebrados com particular, a formação do vínculo exige convergência de vontades. A Administração deve negociar dentro dos limites da legalidade, motivar o preço aceito e demonstrar sua compatibilidade e vantajosidade, mas não dispõe de poder jurídico para compelir o proprietário a locar o imóvel exatamente pelo valor apontado na avaliação administrativa.

Nesse contexto, mostra-se juridicamente aceitável que o preço convencionado seja superior ao valor pontual indicado no laudo, desde que a diferença seja razoável, esteja objetivamente motivada e não revele sobrepreço. No caso, a diferença de 6,89% foi acompanhada de fundamentação específica quanto às peculiaridades do mercado local e ao custo global da solução, o que afasta a ideia de aceitação arbitrária de preço.

V – DA VANTAJOSIDADE ECONÔMICA GLOBAL

A aferição de economicidade não deve restringir-se ao menor valor nominal de aluguel. A escolha administrativa deve considerar o custo global necessário para que a solução pública efetivamente funcione.

Conforme a justificativa juntada, o imóvel já está ocupado e adaptado para as finalidades públicas pretendidas. Uma mudança demandaria desmontagem e transporte de equipamentos, mobiliários e estoques, reinstalações, adequações físicas, elétricas, hidráulicas, de segurança e de acessibilidade, mobilização de servidores, além de potencial interrupção ou redução temporária das atividades públicas.

Sob esse prisma, a diferença anual de R\$ 2.357,40 entre o valor avaliado e o valor negociado constitui dado relevante: se os custos de mudança e adaptação ultrapassarem esse montante, a substituição do imóvel já poderá se revelar mais onerosa no primeiro ano, sem sequer contabilizar os custos administrativos indiretos e os impactos decorrentes da descontinuidade dos serviços.

Assim, a permanência no imóvel, pelo preço mensal de R\$ 3.046,45, apresenta fundamento econômico racional e compatível com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e continuidade do serviço público, especialmente diante da declaração administrativa de inexistência, no mercado local, de alternativa equivalente que ofereça vantagem global superior.

VI – DO ATENDIMENTO DA CONDICIONANTE RELATIVA AO PREÇO

À vista do conteúdo da Justificativa de Preço e de Vantajosidade de 06 de outubro de 2026, entende-se atendida a condicionante anteriormente estabelecida quanto à necessidade de

motivação específica para a diferença entre o valor de R\$ 2.850,00 indicado no Laudo de Avaliação e o valor mensal de R\$ 3.046,45 ajustado com o proprietário.

A justificativa agora existente é individualizada, objetiva e suficiente para demonstrar, no plano jurídico, que a aceitação do preço não decorre de mera preferência administrativa, mas de avaliação do conjunto das circunstâncias do caso concreto e do custo econômico global da solução.

Registre-se, contudo, que a conclusão jurídica sobre a adequação da motivação não substitui a responsabilidade técnica e administrativa dos setores competentes quanto à veracidade das informações fáticas declaradas, especialmente a inexistência de imóvel equivalente disponível, as adaptações já realizadas, os custos potenciais de transferência e as condições efetivas do mercado imobiliário local.

VII – DAS PROVIDÊNCIAS REMANESCENTES PARA A FORMALIZAÇÃO

Superada a condicionante relativa à justificativa de preço, permanecem aplicáveis, antes da assinatura do contrato, as providências formais já identificadas na instrução, naquilo que ainda não tiver sido comprovadamente saneado.

1. juntada de certidão ou declaração do setor competente atestando que o Município de Brunópolis não dispõe de imóvel público vago e disponível que reúna as condições necessárias ao atendimento da demanda, em cumprimento ao art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021;
2. uniformização do valor total da contratação em todas as peças do processo, fazendo constar R\$ 36.557,40 para 12 meses, quando mantido o aluguel mensal de R\$ 3.046,45, com correção de qualquer referência divergente;
3. preenchimento do valor definitivo na Autorização da Autoridade Competente, eliminando eventual expressão provisória ou campo ainda não completado;
4. conferência da validade e regularidade da documentação de habilitação do proprietário antes da formalização do instrumento contratual; e
5. certificação nos autos, pelo setor responsável, do cumprimento das providências acima antes da assinatura do contrato.

VIII – CONCLUSÃO

Ante o exposto, considerando a documentação integrante do Processo Administrativo nº 096/2026 e, especialmente, a Justificativa de Preço e de Vantajosidade datada de 06 de outubro de 2026, esta Assessoria Jurídica entende que foi devidamente saneada a questão relativa à diferença entre o valor indicado no Laudo de Avaliação e o preço efetivamente negociado.

OPINO, portanto, PELA APROVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, combinado com os arts. 51 e 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, reconhecendo-se como juridicamente justificado e aceitável o valor mensal de R\$ 3.046,45 (três mil e quarenta e seis reais e quarenta e cinco

centavos), totalizando R\$ 36.557,40 (trinta e seis mil quinhentos e cinquenta e sete reais e quarenta centavos) para 12 meses.

A aprovação fica condicionada apenas ao cumprimento das providências formais remanescentes indicadas no item VII deste parecer, caso ainda não tenham sido efetivamente saneadas nos autos.

Cumpridas e certificadas tais providências, poderá a Administração proceder à formalização do contrato e aos atos subsequentes, sem necessidade de nova manifestação jurídica, salvo alteração relevante do objeto, do preço, das condições da contratação ou surgimento de fato novo juridicamente relevante.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Brunópolis/SC, 06 de outubro de 2026.

**JOAO ROGERIO
DE ANDRADE**

Assinado de forma digital por
JOAO ROGERIO DE ANDRADE
Dados: 2026.10.06 09:52:13
-03'00'

**JOÃO ROGÉRIO DE ANDRADE
ADVOGADO – OAB/SC 14.028**