

**PARECER JURÍDICO /PM N° 257,
DE 18 DE SETEMBRO DE 2026.**

**CONSULENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANINHA/SE
ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL- ANÁLISE DE PROCEDIMENTO**

**EMENTA – PARECER JURÍDICO – ANÁLISE RESTRITA
AOS ASPECTOS JURÍDICOS – LOCAÇÃO DE IMÓVEL-
CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES LEGAIS.**

I. RELATÓRIO

Consulta-nos acerca da viabilidade de LOCAÇÃO DE IMÓVEL situado na Rodovia Estrada Polo Textil, nº 230, Bairro Angelim, Cidade de Itabaianinha/SE, para funcionamento de espaço para a realização de cursos, capacitações, treinamentos e demais atividades promovidas pela secretaria municipal de Indústria, Comércio e Turismo.

O fundamento jurídico suscitado foi o artigo 74, inciso V, da Lei 14.1333/2021 e o prazo de locação foi de 12 (doze) meses, tendo sido indicado como valor global o montante de R\$ 24.360,00 (vinte e quatro mil, trezentos e sessenta reais).

É o que impende relatar.

II. FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente convém deixar clarividente que, salvo exceções, a administração pública, quando contrata com particular, deve fazê-lo através de torneio público, com a finalidade de escolher a proposta mais vantajosa.

No entanto, a Lei 14.1333/2021, em especial o artigo 74, preconiza as hipóteses em que a licitação é inexigível, isto é, os casos em que se tem a inviabilidade de competição, ou seja, situações em que não é possível se escolher a proposta mais vantajosa, pois a estrutura legal do procedimento licitatório não é adequada para a obtenção do resultado pretendido. O dispositivo supracitado aduz o seguinte:

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.

O dispositivo acima destaca a possibilidade de aquisição e também de locação de imóvel cujas características de instalação e de localização se tornem necessária sua escolha.

No caso em testilha, colhe-se da justificativa que o serviço a ser prestado é o de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** situado na Rodovia Estrada Polo Textil, nº 230, Bairro Angelim, Cidade de Itabaianinha/SE, para funcionamento de espaço para a realização de cursos, capacitações, treinamentos e demais atividades promovidas pela secretaria municipal de Indústria, Comércio e Turismo.

Assim, para que possa a Administração valer-se deste dispositivo, o requisitante deve deixar clarividente em sua justificativa que: 1) a locação destina-se ao atendimento da finalidade precípua da administração; 2) que a necessidade de instalação e localização condicionam a escolha e 3) o preço seja compatível com o valor de mercado juntando, inclusive, laudo de avaliação técnica do corrente ano.

Importante frisar que devem estar acompanhados ao presente contrato as documentações pertinentes à celebração dos contratos, dentre elas:

- 1) Comprovante de residência atualizado, ou seja, do mês anterior à locação;
- 2) Cópia dos documentos pessoais do locador;
- 3) Cópia da escritura do imóvel ou recibo de compra e venda registrado em cartório;
- 4) Laudo de avaliação do imóvel atualizado.

Válido pontuar ainda que restaram observados os requisitos apontados no § 5º do artigo 74 da Lei de Licitações, vez que foram apresentadas a avaliação prévia do imóvel, a certificação **da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e a justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela**, razão pela qual opina-se favorável ao prosseguimento do presente feito.

III. DISPOSITIVO

Posto isto, nada mais havendo a acrescentar ou a modificar, em atendimento ao disposto na Lei 14.133/21 e desde que o presente esteja munido da documentação necessária, esta assessoria jurídica opina FAVORÁVEL ao prosseguimento do presente feito.

É o parecer, s.m.j.

Itabaianinha/SE, em 18 setembro de 2026.

JOSÉ ACÁCIO DOS SANTOS SOUTO

OAB/SE 12.193