



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AFONSO CLÁUDIO**
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Processo nº: 18284/2025

Interessado(a): Secretaria Municipal de Assistência Social

Assunto: Locação de Imóvel

PARECER JURÍDICO

I - RELATÓRIO

Cuida-se de requerimento formulado pela Secretaria Municipal de Assistência Social, visando a locação de imóvel no Município de Afonso Cláudio/ES, para sediar, de forma provisória, o centro de convivência fonte de luz, garantindo a continuidade da oferta do serviço de convivência e fortalecimento de vínculos voltado à população idosa do Município durante a reforma do espaço físico oficial, conforme justificativa apresentada nos autos:

Considerando que as obras de reforma do imóvel visam garantir melhores condições de uso, acessibilidade e segurança, torna-se necessário, de forma provisória, a locação de imóvel que possibilite a continuidade das atividades sem prejuízo aos usuários. Ressalta-se que a interrupção dos serviços comprometeria diretamente o processo de convivência, socialização e promoção da autonomia da pessoa idosa, além de contrariar o princípio da continuidade do serviço público socioassistencial.

Sobre o imóvel, informam que foi realizado levantamento preliminar junto ao mercado imobiliário local, buscando imóveis que atendessem à necessidade de espaço, acessibilidade e segurança para a execução da SCFV voltada aos idosos. Com isso, foi encontrado um imóvel localizado na Rua Francisco D'ávilla Apolinário, 36, Bairro João Valim, Afonso Cláudio/ES, no valor de R\$1.800,00 (mil, oitocentos reais) mensais, conforme informado em ETP e Termo de Referência.

Diante da situação, a Comissão de ITBI realizou averiguação do imóvel mediante visita *in loco*, que por sua vez, foi favorável a locação do imóvel e que o seu valor é compatível com o mercado atual, condicionando com a juntada de relatório fotográfico do imóvel (fl. 55/60).

Há de se destacar, ainda, que não se encontra nos autos informações quanto à reserva orçamentária (fls. 64/68).

Em observância aos requisitos previstos na Lei Federal n. 14.133/2021, a Secretaria informou que não há imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender o objeto (fls. 74).





PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Instrui o presente procedimento: Termo de Designação de Gestor e Fiscal do Contrato; Certidões Negativas; Proposta de locação e escritura pública de compra e venda; e documentos da proprietária.

É um breve relatório.

II - FUNDAMENTAÇÃO

A priori, é importante trazer em destaque que, com a nova Lei de Licitações (14.133/2021), a locação de imóveis, cujas características e localização se tornem indispensáveis para a sua escolha, poderão ser contratados por meio de *inexigibilidade de licitação*, desde que obedecidos todos os requisitos pela lei em comento, conforme dispõe em seu artigo 74, inciso V:

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.

Em síntese, é importante destacar que a contratação direta não significa o descumprimento dos princípios intrínsecos que orientam a atuação administrativa, pois o gestor público está obrigado a seguir um procedimento administrativo determinado, com intuito de assegurar a prevalência dos princípios jurídicos explícitos e implícitos constantes no Texto Constitucional.

Nesta premissa, entende-se que a Contratação Direta por meio de *Inexigibilidade de Licitação* se ampara no princípio da supremacia do interesse público, conjugado com os princípios da economicidade, celeridade e eficiência, a fim de evitar prejuízos com gastos de todo processo licitatório, *Segundo leciona Marçal Justen Filho*:

A pequena relevância econômica da contratação não justifica gastos com uma licitação comum. A lei determinou que as formalidades prévias deverão ser proporcionais às peculiaridades do interesse e da necessidade pública. Por isso, tanto mais simples serão as formalidades e mais rápido o procedimento licitatório quanto menor for o valor a ser despendido pela Administração Pública.

Pelo objeto requerido, bem como pelas circunstâncias fáticas que buscam a contratação, constata-se que estamos diante de caso de *inexigibilidade de licitação*, cujo objeto é a locação temporária de imóvel para atender provisoriamente às demandas da Secretaria, em especial, ao atendimento do Grupo de Idosos do Centro de Convivência Fonte de Luz, enquanto sua sede oficial passa por uma reforma.





PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Nesta senda, para atender a esse tipo de contratação, cuja característica de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha, a Administração Pública deve observar os requisitos previamente estabelecidos no §5º, do art. 74 da Lei 14.133/2021, *in verbis*:

§ 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.

Em que pese o requisito previsto no inciso I, este foi demonstrado a partir da avaliação prévia realizada pela Comissão de ITBI, onde por meio de visita *in loco*, observou que o imóvel atende os requisitos previstos pela Secretaria interessada, bem como informou que o valor praticado atende com o mercado atual.

Enquanto aos requisitos dos incisos II e III, percebe-se que também foram devidamente preenchidos, visto que foi informado pela solicitante quanto à inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis na Administração Pública, e que o imóvel objeto de locação é o único da região que se adequa ao atendimento tutelada.

III - CONCLUSÃO

Assim sendo, em observância aos artigos acima transcritos, opino pelo **deferimento** do pedido de aluguel do imóvel solicitado pela secretaria pelo período de 06 (seis) meses, nos moldes do inciso V, art. 74, da Lei 14.133/2021.

É o nosso parecer. **S.M.J.**

Afonso Cláudio/ES, 26 de setembro de 2025.

Dalvan José do Carmo da Silva Rebuli

Procurador-Geral

OAB/ES 36.697



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://afonsoclaudio.nopapercloud.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 3300310034003400370035003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **DALVAN JOSE DO CARMO SILVA REBULI** em **26/09/2025 13:01**

Checksum: **049C197FD07FFAB90F8F4477DA7A1A29DA027A99EB7AB9491C048CD960610DC8**

