



**PREFEITURA DE MORRO DA FUMAÇA
ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

PARECER JURÍDICO Nº 016/2026

Assunto: Inexigibilidade de licitação para contratação de perito/avaliador especializado para a prestação do serviço de avaliação mercadológica.

RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de parecer jurídico, encaminhada a esta Procuradoria, pela qual requer análise jurídica da legalidade do Processo de Inexigibilidade de Licitação cujo objeto é a contratação do perito/avaliador **Sr. Wilson de Carvalho Esmeraldino** para a prestação do serviço de avaliação mercadológica do imóvel matriculado sob o nº 25.391, localizado no centro do município de Morro da Fumaça.

O serviço tem como finalidade determinar o valor justo de mercado do imóvel, garantindo que a aquisição do bem pelo Município se dê de forma adequada, transparente e fundamentada, sem que o valor pago ultrapasse o valor real do imóvel.

É o mais breve relato dos fatos.

FUNDAMENTAÇÃO

A administração pública, na aquisição de bens ou contratação de serviços, deve observar os princípios administrativos da impessoalidade, eficiência, publicidade, moralidade e da legalidade, em vista de despende o erário público de forma que atenda o interesse público de maneira que haja o alcance da proposta mais vantajosa.

A Constituição Federal de 1988, estabelece que para contratação de obras, serviços, compras e alienações com o Poder Público, em regra deve haver licitação, conforme previsão no art. 37, inciso XXI, in verbis:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (omissis)

XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.





**PREFEITURA DE MORRO DA FUMAÇA
ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Por ser exceção, o afastamento do dever de licitar deve ser acolhido pela administração pública apenas em casos excepcionais e que tenham respaldo legal, sob pena de desvirtuamento do mandamento constitucional.

Dentre os casos excepcionados pela legislação, estão aqueles nos quais resta impossibilitada/inviável a concorrência entre diferentes fornecedores de bens ou serviços, tornando a licitação impraticável, seja por conta da singularidade do objeto a ser contratado ou pela natureza especializada e exclusiva do serviço a ser prestado.

No caso em comento, a inexigibilidade de licitação é respaldada, primariamente pela inviabilidade de competição, seja por ausência de concorrentes aptos a prestação de determinado serviço, seja pela singularidade do objeto que implique na forma de execução individualizada de um serviço e daquele que prestará tal serviço, tratando-se de ato vinculado em que a administração não tem outra escolha, senão contratar.

A Lei nº 14.133/21, em seu art. 74, condiciona diretamente a inexigibilidade de licitação à inviabilidade de competição, especificando ainda os serviços elencados em seu inciso III:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

b) pareceres, perícias e avaliações em geral;

Entende-se por “profissional de notória especialização”, nos termos do Art. 6º, inciso XIX, da Lei nº 14.133/2021:

XIX - notória especialização: qualidade de profissional ou de empresa cujo conceito, no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permite inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato;

No presente caso, a vantajosidade da contratação pretendida restou devidamente demonstrada a partir do Termo de Referência, bem como demais documentos congêneres.





**PREFEITURA DE MORRO DA FUMAÇA
ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Além disso, destaca-se a notória especialização do profissional **Sr. Wilson de Carvalho Esmeraldino**, que possui mais de quatorze anos de experiência no setor imobiliário. O mesmo também atua como perito judicial cadastrado no Tribunal de Justiça de Santa Catarina, participando de diversos processos de avaliação de imóveis como desapropriações, indenizatórias, demarcatórias, perdas e danos, renovatória de locação, usucapião, vistorias, lucros cessantes e outras.

- Principais atuações: Autos nº 0300522-60.2014.8.24.0020/01; Autos nº 0009081-26.2007.8.24.0020/03; Autos nº 0003124-54.2001.8.24.0020/03; Autos nº 0306340-56.2015.8.24.0020; Autos nº 0026191-09.2005.8.24.0020/04; Autos nº 0016039-18.2013.8.24.0020 e Autos n. 0004007-88.2007.8.24.0020.

Sua experiência como perito, corroborada pela comprovação de sua formação técnica e acadêmica, reforça sua especialização na área de avaliação imobiliária, estando sua capacidade técnica devidamente demonstrada por meio da proposta de serviços acostada, bem como pelos demais documentos juntados com esse fim. Consta na documentação encaminhada:

- Graduado em Administração Geral pela ESUCRI – Escola Superior de Criciúma, desde 2007;

- Técnico em Transações Imobiliárias desde 2011, com formação regulamentada pela Lei n. 6.530/1978;

- Pós-graduado em Negócios Imobiliários pela SOCIESC – Sociedade Educacional de Santa Catarina, concluída em 2014;

- Participante do Curso de Gestão da Inovação promovido pelo SEBRAE/SC, realizado em 2011.

No caso em tela, evidencia-se a impossibilidade jurídica (ou qualitativa) da competição, haja vista que o profissional que se pretende contratar possui a expertise incomparável no que se refere à prestação de serviços técnicos especializados na realização de pareceres, perícias e avaliações, conforme justificado no Termo de Referência acostado no presente processo.

Ademais, o próprio Tribunal de Contas da União, através da Súmula n. 39, estabeleceu:

A inexigibilidade de licitação para a contratação de serviços técnicos de pessoas físicas ou jurídicas de notória especialização somente é cabível quando se tratar de serviço de natureza singular, capaz de exigir, na seleção do executor de confiança, grau de subjetividade insuscetível de ser medido pelos critérios objetivos de qualificação inerentes ao processo





PREFEITURA DE MORRO DA FUMAÇA
ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

de licitação, nos termos do art. 25, inciso II, da Lei nº 8.666/1993.
(*Grifo nosso*)

Relativamente ao tema em comento, é recomendável ainda a observância às disposições do TCU sedimentadas nas seguintes Súmulas:

Súmula/TCU nº 252 “A inviabilidade de competição para a contratação de serviços técnicos, a que alude o inciso II do art. 25 da Lei nº 8.666/1993, decorre da presença simultânea de três requisitos: serviço técnico especializado, entre os mencionados no art. 13 da referida lei, natureza singular do serviço e notória especialização do contratado.”

Súmula /TCU nº 264 “A inexigibilidade de licitação para a contratação de serviços técnicos com pessoas físicas ou jurídicas de notória especialização somente é cabível quando se tratar de serviço de natureza singular, capaz de exigir, na seleção do executor de confiança, grau de subjetividade insuscetível de ser medido pelos critérios objetivos de qualificação inerentes ao processo de licitação, nos termos do art. 25, inciso II, da Lei nº 8.666/1993” (TC-012.209/2009-3, Acórdão nº 1.437/2011-Plenário).”

Em sentido semelhante, Juliano Heinen ensina:

A inexigibilidade de licitação ocorre quando está ausente pressuposto lógico para se perfazer o certame, ou seja, a competição é inviável. Caso exista viabilidade de competição, deve ser feito o certame público. A inviabilidade de competição deve ficar adequadamente demonstrada. Em outros termos, na inexigibilidade, mesmo que o poder público queira, ele não tem como fazer licitação, por ausência de um pressuposto lógico, ou seja, por estar frente a uma completa inviabilidade de competição. Já no caso de licitação dispensável, o Poder Público até pode, no caso concreto, fazer licitação, mas a lei autoriza que, por oportunidade e conveniência, contrate diretamente. Em verdade, é a situação fática que impõe a inexigibilidade, e não necessariamente o sistema jurídico que franqueia a contratação direta. A definição do STJ é bastante eloquente: “[...] **A pedra angular do instituto da inexigibilidade está, portanto, em dados particulares da realidade que tornem a competição inviável pela ausência de pluralidade de alternativas equivalentes.**” As hipóteses listadas no art. 74 apenas exemplificam casos de impossibilidade de competição (prevista no caput da regra em questão). Em outros termos, os três incisos





**PREFEITURA DE MORRO DA FUMAÇA
ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

deste dispositivo são *numerus apertus*. Veja que, se uma situação se enquadra no caput do mencionado dispositivo, é admitida a inexigibilidade do certame, ainda que não se relacione com o disposto nos incisos. [...] **(Grifo nosso)**

Destarte, desde que comprovada a notória especialização do profissional prestador dos serviços “Wilson de Carvalho Esmeraldino”, observada a singularidade do objeto a ser contratado, assim, conclui-se pelo efetivo cumprimento dos requisitos necessários para a configuração da inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso III, alínea b, da Nova Lei de Licitações.

Ante todo o exposto, considerando a notória impraticabilidade de competição no caso exposto, resta viável e necessária a inexigibilidade de procedimento licitatório na contratação pretendida.

Com base no exposto, a Procuradoria Geral, salvo melhor juízo, emite parecer favorável à contratação em tela, mediante inexigibilidade de licitação, haja vista que atendidos os requisitos legais estabelecidos art. 74, inc. III, alínea b, da Lei nº 14.133/2021.

Importante ressaltar que o conteúdo do presente parecer transmite mera interpretação jurídica da questão trazida à análise. Tratando-se de tema subjetivo, poderá haver e prevalecer, em tese, interpretação diversa da pronunciada nas razões epigrafadas.

Morro da Fumaça/SC, 29 de janeiro de 2026.

GUSTAVO CARRER JOCHEN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SC 48.961

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/01/2026 16:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: <https://c.ipm.com.br/pd246925f70bb7>

