

PROCESSO Nº. 0113-0016/2026

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Assistência Social

ASSUNTO: Locação de Imóvel Urbano não Residencial.

PARECER Nº 289/2026

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO.

CONTRATAÇÃO DIRETA DE LICITAÇÃO.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, V, DA LEI 14.

133/21. POSSIBILIDADE.

Em atendimento à solicitação para emissão de parecer jurídico acerca da possibilidade de dispensa de licitação à luz da nova legislação vigente (14.133/21), conforme seu artigo 53, apresento as seguintes considerações:

I- RELATÓRIO

Conforme a nova legislação, a INEXIBILIDADE de licitação é prevista nos termos do Art. 74. no que tange à inexibilidade de licitação a legislação prevê condições específicas em que é possível a contratação direta, sem realização do certame competitivo.

A lei de licitações 14.133/21 foi publicada em 1º de Abril de 2021. de início, o inciso II do art. 193 estipulava que a legislação anterior perderia sua vigência dois anos após sua publicação oficial da nova lei, ou seja, em 1º de abril de 2023. Até esse prazo, a administração tinha a opção de seguir a legislação anterior ou a nova lei para licitações e contratos.

No entanto, a MP 1.167, emitida em 31 de março de 2023, alterou esse cenário, prorrogando a vigência da legislação anterior até o dia 30 de dezembro de



2023, podendo até lá, a administração escolher licitar de acordo com a lei 8.666/93 ou 14.133/21.

Importante ressaltar que a escolha entre uma lei ou outra deve ser explicitamente mencionada no edital ou ato autorizativo, publicado até o dia 29 de dezembro de 2023.

Embora a MP 1.167 tenha perdido vigência em 28 de julho de 2023, a lei complementar 198, de 28 de junho de 2023, manteve mesma data de perda de vigência da legislação anterior, ou seja, 30 de dezembro de 2023.

Dito isto, a nova legislação, busca proporcionar maior eficiência e flexibilidade na administração pública permitindo a inexigibilidade em determinadas situações específicas.

É o relatório, passo a opinar.

II - FUNDAMENTAÇÃO

O art. 74 da lei 14.133/21 elenca situações em que é possível a INEXIGIBILIDADE de licitação, destacamos o inciso V objeto do presente processo, ressaltando que a interpretação deve ser realizada de forma estrita e em consonância com os princípios da moralidade, legalidade, impessoalidade, publicidade e eficiência, conforme estabelece a Constituição Federal. Vejamos o que diz o referido artigo:

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

I- A aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor empresa ou representante comercial exclusivos;

PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

II- Contratação de profissional do seto artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

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;

IV- Objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

V- **Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.**

(...)

A inexigibilidade de licitação ocorre nas situações em que a competição é inviável, seja pela natureza singular do objeto, pela notória especialização do fornecedor, ou por outros motivos que justifiquem a contratação direta.

Maria Sylvia Zanella Di Pietro esclarece, em breve síntese, a distinção entre os institutos de dispensa e inexigibilidade de licitação, vejamos:

“ a diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da administração.

Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto, ou uma pessoa que atenda às necessidades da administração; a licitação é, portanto, inviável"

Apesar de se tratar de hipótese legal de inexigibilidade de licitação, tal contratação não dispensa a realização de um procedimento formal prévio, com vistas a garantir a observância dos princípios que regem nosso ordenamento jurídico e em especial a preponderância do interesse público.

Vejamos o disposto no art. 72 da lei 11.343/21:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

...

Nesse sentido leciona Rafael Carvalho rezende Oliveira:

Em relação à justificativa de preço, é fundamental que a Administração pública instrua o processo administrativo com os respectivos documentos. No caso de dispensa de licitação, salvo situação justificada que demonstre a sua impossibilidade. Nas hipóteses de inexigibilidade de licitação, a justificativa deve ser realizada por meio da comparação com os preços praticados pelo fornecedor junto a outras instituições públicas ou privadas.



Registre-se, ainda, que na contratação direta, sem licitação, não deve ser dispensada a apresentação dos documentos de habilitação que, normalmente, seriam exigidos na fase externa da licitação. [...]

No caso em tela, a administração justificou o valor da contratação no estudo técnico preliminar e no documento de formalização da demanda (DFD).

III - RAZÃO DA ESCOLHA

A contratação se justifica em critério claros e objetivos devido a inexistência de um imóvel pertencente ao patrimônio Municipal que possa ser utilizado para o funcionamento da instalação e funcionamento do Instituto de Longa Permanência do Idoso - ILPI.

A locação representa solução mais viável do ponto de vista econômico, operacional e administrativo do que outra forma qualquer.

IV- ETP E ANÁLISE DE RISCO

No que se refere a apresentação do estudo técnico preliminar e da análise de risco, não obstante aspecto discricionário conferido à administração pelo art. 72, I da lei 14.133/21, foi colacionado o ETP nos autos. **Ressalta-se que o entendimento desta Procuradoria é pela obrigatoriedade do ETP em todas as contratações diretas por meio de inexigibilidade.**

V - DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Verifica-se que foi coletada a documentação que comprova ser o referido imóvel o melhor para o atendimento da administração pública. A apresentação de laudos técnicos, ou outros documentos que evidenciem a inviabilidade de competição é fundamental. E resta demonstrado no presente caso.



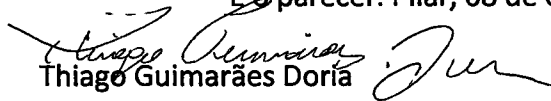
Obseva-se que constam nos autos todas as documentações que comprovam a regularidade jurídica do bem imóvel, atendendo-se assim, os requisitos legais para a contratação.

No mais, em relação à minuta contratual juntada, observa-se que essa preenche os requisitos pertinentes constantes no art.92 da lei 11.343/21, não merecendo reparos, bem como foi informada a adequação orçamentária para fazer frente á despesa do objeto do presente processo.

VI - CONCLUSÃO

Com base na análise realizada, é possível concluir que a contratação direta é justificada em razão dos motivos acima expostos. Dessa forma, tendo em vista toda documentação colacionada aos autos, OPINA-SE DE MANEIRA FAVORÁVEL pela LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER a instalação e funcionamento do Instituto de Longa permanência do Idoso, com base no art 74, V e art. 72, ambos da lei 14.133/21.

É o parecer. Pilar, 08 de outubro de 2026


Thiago Guimarães Dória

Procurador Adjunto

Mat. 41/ 2025