



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

PARECER JURÍDICO Nº 005/2026

Assunto: Inexigibilidade de licitação para locação de imóvel.

RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de parecer jurídico, encaminhada a esta Procuradoria, na qual requer análise jurídica da legalidade do Processo de Inexigibilidade de Licitação para a locação de um imóvel o qual se destina ao funcionamento do Almoxarifado Central do Município de Morro da Fumaça/SC para armazenamento de estoques de todos os fundos municipais, incluindo da Secretaria de Saúde.

A escolha do imóvel decorre de sua localização estratégica, situado no centro do município, o que facilita a logística de distribuição de insumos para as secretarias municipais.

Conforme as informações prestadas pelo setor responsável, o imóvel está situado na Rua Cônego Dominoni, Centro, Morro da Fumaça/SC. Possui área total de 462,00 m² e área construída de 322,61 m², atendendo plenamente aos requisitos de um almoxarifado centralizado.

Este é a mais breve síntese 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 despendar 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





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

da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

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, tem-se a inexigibilidade de licitação como modalidade aplicável no procedimento licitatório nos casos em que 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.

Assim, tratando-se de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, não há que se instaurar a licitação, vislumbrando-se a hipótese de contratação direta. A própria Constituição ressalva, no art. 37, inc. XXI, a possibilidade de contratação sem prévia licitação, nas hipóteses disciplinadas pela legislação.

Em situações análogas ao presente feito, a Lei nº 14.133/21, em seu art. 74, condiciona a inexigibilidade de licitação à algumas hipóteses, sendo uma delas (Inciso V) para locação de imóvel, conforme caso concreto, nos termos já salientados:

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;

No mesmo sentido, o parágrafo 5º da norma supracitada estabelece os requisitos a serem observados nas contratações com fundamento no inciso mencionado anteriormente:

§ 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.

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades





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

relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

“As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.”

Denota-se no caso concreto, que desde que comprovado o efetivo cumprimento do disposto no art. 74, inciso V, §5º, não restam óbices quanto à contratação em tela, em razão da singularidade do serviço prestado.

Destarte, considerando a singularidade do objeto a ser contratado, evidenciada a vantajosidade da locação pelo atendimento das demandas da Administração, nos termos já mencionados, desde que haja a devida comprovação documental dos elementos citados, conclui-se pelo efetivo cumprimento dos requisitos necessários para a configuração da inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da 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. V, §5º 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, 13 de janeiro de 2026.

GUSTAVO CARRER JOCHEN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SC 48.961

