PARECER LICITATÓRIO N.º 1067/PGM/2025

De: **Procuradoria-Geral do Município**

Para: **Superintendência de Compras e Licitações**

OBJETO: Parecer Jurídico referente ao processo de Inexigibilidade nº 305/2025, cujo objeto é a aquisição de 01 (um) imóvel para atendimento a famílias atingidas por desastres naturais em Santa Maria/RS, visando atender às necessidades da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, com subsídios do contrato de repasse 218.815-56 – PAC – compra assistida, conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência.

1. Relatório.

Em atenção à solicitação da Superintendência de Compras e Licitações por meio do Ticket 367313, está Procuradoria-Geral foi instada a exarar parecer acerca do processo de Inexigibilidade n.º 305/2025 cujo objeto é a aquisição de 01 (um) imóvel para atendimento a famílias atingidas por desastres naturais em Santa Maria/RS, visando atender às necessidades da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, com subsídios do contrato de repasse 218.815-56 – PAC – Compra Assistida, conforme condições e exigências estabelecidas no TR.

Os autos foram instruídos com os seguintes documentos, anexados eletronicamente:

1. Estudo Técnico Preliminar;
2. Termo de Referência;
3. Certidões negativas da fazenda municipal;
4. Avaliação dos imóveis realizada pela Caixa Econômica Federal;
5. Demonstrativo de Impacto Orçamentário e Financeiro n.º 511/2025, informando que há saldo suficiente para cobertura da despesa (contrato de repasse n.º 218-815-56);
6. Termo de Inexigibilidade;
7. Termo de Contratação Direta;
8. Outros documentos.

É o relatório.

2. Análise.

Inicialmente é oportuno ressaltar que a análise em comento cingir-se-á estritamente aos aspectos jurídico-legais do pedido, vez que as questões técnicas, contábeis e financeiras fogem à competência desta Assessoria Jurídica.

2.1 Da Hipótese Legal de Inexigibilidade de Licitação Para Celebração de Contrato de Aquisição de Imóvel com Fulcro no Art. 74, V, da Lei 14.133/21.

As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, 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. A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio da promulgação da Lei n° 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Cumpre ressaltar que, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais

adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

Segundo a precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro[4], no que tange à licitação dispensável e à licitação inexigível:

> 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.

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Há de se atentar, neste contexto, que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos requisitos, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de licitação inexigível. Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei n° 14.133/2021, senão vejamos:

> 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.

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

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

> § 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.

Quanto à avaliação dos imóveis a serem adquiridos, esta foi realizada pela Caixa Econômica Federal, conforme Ofício anexo aos autos, sendo que neste mesmo documento consta que os imóveis estão aptos para aquisição assistida.

Outrossim, restou comprovada a inexistência de imóvel disponível que possam ser ocupados imediatamente ou que contemplem todos os registros e licenças necessárias para atendimento as necessidades das famílias atingidas por desastres naturais em Santa Maria/RS, conforme Memorando nº 480/2025/SMPA/SA/CSI/ACH.

Concernente as justificativas que demonstrem a singularidade dos imóveis a serem adquiridos, tal pode se extrair da avaliação realizada pela CEF que referiu que os imóveis estão aptos para aquisição assistida com recurso federal e vantagem para Administração Pública restou demonstrada pela secretaria solicitante que menciona que se trata de alternativa exitosa, desonerando o município com gastos de implantação de equipamentos e serviços públicos nos locais atingidos pelo desastre, bem como de pagamento com recurso livre de aluguel social, além de ser uma solução definitiva para a demanda.

3. Conclusão.

Com essas considerações, restritamente aos aspectos jurídico-formais, esta Procuradoria Geral opina favoravelmente à aquisição dos imóveis por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/21.

É o parecer.

Santa Maria, 06 de novembro de 2025.

CLARISSA DUARTE PILLAR:01262275008

Assinado digitalmente por CLARISSA DUARTE PILLAR:01262275008
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=43154711000123, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=[EM BRANCO], OU=presencial, CN=CLARISSA DUARTE PILLAR:01262275008
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.11.06 16:27:23-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.3

Clarissa Duarte Pillar,

Procuradora-Geral Adjunta para Assuntos Administrativos e Institucionais do Município

OAB/RS 77.672

GUILHERME CORTEZ DOS SANTOS:02532516054

Assinado digitalmente por GUILHERME CORTEZ DOS SANTOS:02532516054
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=29803902000148, OU=Presencial, OU=Certificado PF A3, CN=GUILHERME CORTEZ DOS SANTOS:02532516054
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.11.07 10:29:04-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.1

Guilherme Cortez dos Santos,

Procurador-Geral do Município

OAB/RS 121.629