

**PGM**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA MARIA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**PARECER LICITATÓRIO N.º 1072/PGM/2025****De: Procuradoria-Geral do Município****Para: Superintendência de Compras e Licitações**

OBJETO: Parecer Jurídico referente ao processo de Inexigibilidade nº 307/2025 cujo objeto é a locação de imóvel localizado na Rua Conrado Hoffmann 287 bairro Nossa Senhora de Lourdes, registrado sob a matrícula nº 33.301 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS, para sediar as instalações do PRAEM (Programa de Atendimento Especializado Municipal).

1. Relatório.

Em atenção à solicitação da Superintendência de Compras e Licitações por meio do Ticket 359299, esta Procuradoria-Geral foi instada a exarar parecer acerca do processo de inexigibilidade n.º 307/2025 cujo objeto é a locação de imóvel localizado na Rua Conrado Hoffmann 287 bairro Nossa Senhora de Lourdes, registrado sob a matrícula nº 33.301 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS, para sediar as instalações do PRAEM (Programa de Atendimento Especializado Municipal).

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

1. Estudo Técnico Preliminar;
2. Termo de Referência;
3. Memorando certificando a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
4. Certidões negativas da fazenda nacional, estadual e municipal;
5. Termo de Inexigibilidade;
6. Termo de Contratação Direta;
7. Outros documentos.

É o relatório.**Passa-se à análise.****2. Análise.**

**PGM****ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA MARIA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**

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 locação de imóvel, 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 nº 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.

Cumprе 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.

**PGM****ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA MARIA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**

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 alguns 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 nº 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 locado, 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

**PGM****ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA MARIA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**

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.

Dos requisitos acima, se verifica o pleno cumprimento, tendo em vista estar o expediente devidamente instruído e que a secretaria solicitante justificou a singularidade do imóvel a ser locado, bem como há a manifestação do Município no que tange à inexistência de imóveis públicos vagos disponíveis que atendam o objeto, conforme Memorando nº 1747/2025/SMPA/SA/CSI/ACH.

3. Conclusão.

Com essas considerações, restritamente aos aspectos jurídico-formais, esta Procuradoria-Geral opina favoravelmente a celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/21.

É o parecer.

Santa Maria, 10 de novembro de 2025.

Clarissa Duarte Pillar,

Procuradora-Geral Adjunta para Assuntos Administrativos e Institucionais do Município

OAB/RS 77.672

Guilherme Cortez dos Santos,

Procurador-Geral do Município

OAB/RS 121.629