



Estado de Pernambuco

## PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silveira

### PARECER JURÍDICO



**CONSULENTE:** A Prefeitura do Município de Tacaimbó.

**CONSULTA:** Questiona acerca da possibilidade jurídica na contratação direta, por meio da inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel.

**EMENTA:** DIREITO ADMINISTRATIVO. LEI 14.133/21. LEGALIDADE DE CONTRATAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 74, INCISO V DA LEI Nº 14.133/21. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INEXIGIBILIDADE Nº 00015/2026

Emerge o presente parecer solicitado pela Prefeita da Município de Tacaimbó, acerca da possibilidade jurídica na contratação direta, por meio da inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel situado no Sítio Ribeira, Zona Rural de Tacaimbó/PE, terreno para apreensão de animais no Município.

Neste sentido, o Parecer a seguir é dotado de caráter **eminente opinativo**, tendo por finalidade apresentar os aspectos técnico-jurídicos acerca das providências legais essenciais à abertura de procedimento de dispensa de licitação.

Essencialmente deve ser o processo instruído com os elementos que a Lei de Licitações elenca de forma nítida, valendo salientar que devem ser visualizados como um todo e não como artigos esparsos. Isso porque necessitam ser atendidos não apenas os requisitos do artigo 75, inciso II, mas também do artigo 72 e demais disposições da Lei 14.133/21, além dos princípios que regem o direito administrativo.

Destarte, emitimos o presente parecer ressaltando sempre que o exame dos motivos determinantes do ato em análise cabe ao Ordenador de Despesas, para quem devem os autos serem remetidos. Ressalte-se que os pareceres emitidos por essa Procuradoria **são dotados de caráter opinativo**, relatando a lei e suas especificações e nada outorgando os atos da autoridade competente.

#### **RELATADOS OS FATOS. PASSO A OPINAR.**

O objeto do presente parecer referencial é demonstrar a possibilidade jurídica na locação de imóvel, por meio de inexigibilidade e requisitos a serem seguidos.

Além disso, deverá constar no processo todas as certidões que a Lei nº 14.133/21 exige para o caso de inexigibilidade, respeitando os requisitos básicos para cumprir com os critérios da inexigibilidade de contratação, e o preço referência estabelecido por laudo

#### **Prefeitura de Tacaimbó**

**Endereço:** R. Sebastião Clemente, nº83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

## PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silveira



que demonstre a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

O parecer, portanto, é ato administrativo formal opinativo exarado em prol da segurança jurídica da autoridade assessorada, a quem incumbe tomar a decisão final dentro da margem de discricionariedade conferida pela lei. A exigência de licitação decorre da necessidade de obtenção da melhor contratação, com a escolha da proposta mais vantajosa à Administração Pública.

Saliente-se, ademais, que o artigo 37, XXI da Constituição Federal, o processo licitatório segundo o art. 11 da Lei 14.133/2021, tem como finalidade:

Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

I - assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto;

II - assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição;

III - evitar contratações com sobrepreço ou com preços manifestamente inexequíveis e superfaturamento na execução dos contratos;

IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável.

Parágrafo único. A alta administração do órgão ou entidade é responsável pela governança das contratações e deve implementar processos e estruturas, inclusive de gestão de riscos e controles internos, para avaliar, direcionar e monitorar os processos licitatórios e os respectivos contratos, com o intuito de alcançar os objetivos estabelecidos no *caput* deste artigo, promover um ambiente íntegro e confiável, assegurar o alinhamento das contratações ao planejamento estratégico e às leis orçamentárias e promover eficiência, efetividade e eficácia em suas contratações.

Mesmo sendo obrigatório, a lei prevê a possibilidade de lei ordinária fixar hipóteses em que a licitação deixa de ser obrigatória.

O artigo 2º, III da nova Lei de Licitação de nº 14.133, de 1º de abril de 2021, prevê a incidência da referida lei para os casos de locação. Tal dispositivo regulamenta o disposto no artigo 37, XXI, da Constituição Federal. Além disso, o artigo 51 da referida lei previu que os casos de locação de imóveis deverão ser precedidos de licitação e avaliação

### Prefeitura de Tacaimbó

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

## PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silveira



prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, vejamos:

**Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.**

Sendo assim, a nova Lei de Licitação de nº 14.133/2021 previu no Capítulo VIII os casos de Inexigibilidade e Dispensa, sendo o de inexigibilidade prevista no artigo 74 e a dispensa no artigo 75, que são as duas modalidades de contratação indireta.

Verifica-se que houve alteração do fundamento para a contratação de imóvel pela Administração, devendo ser precedido de licitação, exceção da inexigibilidade prevista no inciso V do Art. 74 da Lei 14.133/2021, 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. (grifo nosso)**

Verifica-se no presente caso, que a licitação para contratação de locação de imóvel é a regra, e a inexigibilidade é a exceção.

É importante esclarecer que, há situações em que a Administração Pública recebe da Lei o comando para contratação direta, há outras em que recebe da Lei autorização para deixar de licitar, se assim entender conveniente ao interesse social e sua Urgência, desde que obedecidas as normas legais, há hipóteses em que a defronta-se com a inviabilidade fática para licitar, anuindo à lei em que é inexigível fazê-lo e há um caso em que à Administração é defeso licitar, por vedação da Lei.

A Carta Magna prevê no âmbito da Administração Pública, além de obediência a princípios constitucionais como o da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, em seu artigo 37, inciso XXI, contratação por intermédio de licitação pública, senão vejamos:

Artigo 37, XXI – **ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública (...).**

### Prefeitura de Tacaimbó

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

## PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silveira



O entendimento se amplia pelo fato da Constituição deixar claro que pode haver casos “especificados em lei” que não obedecem a essa norma Constitucional tais como os art. 74 e 75 da nova lei de licitação.

Ilustre jurista Jessé Torres Pereira Júnior (in Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, Renovar, 3ª Edição, pp. 172 e 173):

O conceito de inexigibilidade de licitação cinde os intérpretes em duas respeitáveis vertentes: (a) a lei descreve hipóteses ilustrativas e admite que de outras, não previstas, possa decorrer a inviabilidade de competição, de forma a configurar a inexigibilidade; mas as hipóteses relacionadas na lei, pelo só fato de constarem da lei, caracterizam a inexigibilidade sempre que ocorrerem, independentemente de, no caso concreto, ser ou não viável a competição; (b) a lei descreve hipóteses que, além de ilustrativas, somente caracterizam a inexigibilidade se, no caso concreto, a competição for inviável; sendo viável, a licitação é de rigor, posto que o traço distintivo entre a exigibilidade e a inexigibilidade é a viabilidade de estabelecer-se, ou não, a disputa.

Dando continuidade ao raciocínio, a licitação é sempre inexigível quando exista impossibilidade de competição entre os eventuais licitantes. Desse modo, a inexigibilidade de licitação não pressupõe necessariamente a existência de apenas uma pessoa ou empresa apta a contratar.

Assim a licitação é sempre inexigível quando exista a inviabilidade da competição. Nesse sentido, explica Marçal Justen Filho<sup>1</sup>, que a inviabilidade de competição é uma consequência que tem diferentes causas que, por sua vez, consistem nas diversas hipóteses de ausência de pressupostos necessários à licitação. No presente caso a Lei Federal nº 14.133/2021, trouxe alguns requisitos para que se possa contratar locação de imóvel de forma direta, por meio de inexigibilidade, vejamos:

Art. 74.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

<sup>1</sup> Justen Filho, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 14ª edição. São Paulo: Dialética, 2010. p. 356-359.

### Prefeitura de Tacaimbó

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

## PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silveira



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. (grifo nosso)

Verifica-se então que esses são os requisitos para a contratação por meio de inexigibilidade de licitação:

- a) Avaliação do bem;
- b) Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto;
- c) Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel.

Em relação ao item "a", verifica-se que foi elaborado o laudo de avaliação pela engenharia. Ademais, em relação ao item "b", verifica-se que foi juntada "**Declaração de inexistência de imóvel Público vago e disponível que atendam ao objeto**". Todavia, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública.

Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes. Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público.

Por fim, cite-se que em relação ao item "c", verifica-se que foi juntada a justificativa junto ao laudo, solicitação e exposição de motivos. Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Desta feita, impende salientar que a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, em que pese possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

### Prefeitura de Tacaimbó

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

## PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silveira



Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado.

Com efeito, entendemos que a situação posta, contempla hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos dos artigos 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/21. Importante destacar que nas contratações por dispensa e inexigibilidade quando for afastado o estudo técnico preliminar deve ser justificado.

### CONCLUSÃO

Destarte, ante o que foi amplamente exposto, sob o pálio do artigo 74, inciso V, é admissível juridicamente a celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/21, desde que se atente aos preceitos jurídicos acima descritos, bem como os requisitos obrigatório de qualquer licitação prevista no artigo 72 da Lei Federal 14.133/21, norma que rege a matéria em apreço. Por fim, que seja o presente remetidos para a Prefeita, controladoria ou comissão de licitação, para análise e decisão final.

É o Parecer, salvo melhor juízo.

Tacaimbó/PE, quinta-feira, 26 de março de 2026.

  
**MATEUS DE BARROS CORREIA**

PROCURADOR MUNICIPAL

OAB/PE 44.176

### Prefeitura de Tacaimbó

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257