

Ibatiba, 12 de janeiro de 2026.

**De:** Procuradoria Geral

**Para:** SETOR DE COMPRAS

**Referência:**

Processo nº 5/2026

Proposição: PROCEDIMENTO LICITATÓRIO nº 1/2026

**Autoria:** Jéssica Aparecida Rodrigues Lopes

**Ementa:** Contratação de locação de imóvel urbano, nos termos da Lei nº 14.133/2021, destinado à instalação e funcionamento do Arquivo Geral da Câmara Municipal de Ibatiba, com condições adequadas de espaço, segurança, acessibilidade e conservação, visando assegurar a guarda, organização e preservação dos documentos institucionais.

**Processos Apensados:** Nenhum

**Processos Anexados:** Nenhum

---

## DESPACHO ELETRÔNICO DE DOCUMENTOS

**Fase Atual:** Dar providência Administrativa

**Ação realizada:** Dado providência

**Descrição:**

**Processo nº 1/2026**

**Assunto:** Contratação de locação de imóvel urbano, nos termos da Lei nº 14.133/2021, destinado à instalação e funcionamento do Arquivo Geral da Câmara Municipal de Ibatiba, com condições adequadas de espaço, segurança, acessibilidade e conservação, visando assegurar a guarda, organização e preservação dos documentos institucionais.

**Interessado:** Presidente da Câmara Municipal.

Trata-se de consulta formulada pela **Câmara Municipal de Ibatiba** acerca da **possibilidade jurídica de contratação direta**, por **inexigibilidade de licitação**, para a **locação de imóvel urbano** destinado ao funcionamento de setores administrativos e/ou legislativos da Casa Legislativa.

Informa-se que o imóvel pretendido atende às necessidades específicas da Administração, notadamente quanto à **localização estratégica, dimensões, estrutura física, acessibilidade, condições de segurança e compatibilidade com a finalidade pública**, não havendo outro imóvel que reúna, de forma equivalente, tais características.



A contratação pretende fundamentar-se no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**

Nesta esteira, a direção administrativa desta Casa de Leis submete à apreciação desta Procuradoria Legislativa procedimento visando à locação de imóvel, localizado no Município de Ibatiba/ES para o desempenho das atividades administrativas.

A pretensão veio acompanhada de Ofício subscrito pelo Diretor Administrativo, solicitando parecer desta Procuradoria.

É o que cabia relatar. Passo a opinar.

A regra constitucional é a obrigatoriedade de licitação para contratações públicas, conforme o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal. Todavia, a própria legislação prevê exceções, entre elas a **inexigibilidade de licitação**, quando **inviável a competição**.

Contudo, como se sabe, a nova Lei Federal nº 14.133/2021 dispõe sobre a possibilidade de abertura de processo para contratação direta por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Portanto, antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar o atendimento a três requisitos: (i) necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativas; (ii) adequação de um imóvel específico para a satisfação dessa necessidade; e (iii) compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado.

Assim, a locação de imóvel pode ocorrer por inexigibilidade quando demonstrado que **as características específicas do bem** tornam inviável a competição entre potenciais interessados.

Veja-se que a inexigibilidade só é lícita para compra ou locação de imóvel cujas características correspondam estritamente às necessidades de instalação e de localização do órgão. Significa dizer que a incidência do artigo 72, inciso VII e do artigo 74, §5º, inciso I da Lei Federal nº 14.133/2021, deve preencher os requisitos essenciais, tais como:

Estudo Técnico Preliminar - ETP;

Termo de Referência;

Mapa de Riscos e demais documentos necessários.

Daí também a importância de elaboração prévia de um termo de referência, a fim de que sejam avaliadas e explicitadas, tão objetivamente quanto possível, as reais necessidades do órgão. Afinal, a lei não admite nem a escolha aleatória nem aquela baseada unicamente em desejos e preferências da autoridade competente para a aquisição.



*“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, pag. 250).*

*“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277)*

*“8. Nos autos não constam elementos que indiquem que a escolha do imóvel foi precedida de análise da sua real adequação às necessidades de instalação da entidade, como previsto no citado art. 24, inciso X. O principal foco das discussões travadas acerca da compra envolveu a oportunidade financeira do negócio, ainda que alguns conselheiros tenham levantado a questão relativa à localização e ao tamanho do empreendimento, que seria superior às necessidades da instituição.(...) 11. O fato que interessa a estes autos é que não foram acostados quaisquer dados indicativos de que a compra do imóvel, inacabado, tenha sido precedida da obrigatória análise acerca das necessidades da entidade, em termos de estrutura física, para um adequado funcionamento, além do efetivo exame da elevação dos custos inerentes à sua manutenção e respectiva capacidade financeira de suporte (TCU. Acórdão n.º 2025/2010. Rel. Min. André de Carvalho).*

É importante destacar que a nova Lei de Licitações que revogou a Lei Federal nº 8.666/93, transferiu a regulamentação da contratação direta de imóveis para o **art. 74, §5º**.

O dispositivo na nova lei estabelece a **inexigibilidade de licitação** (e não mais a dispensa) para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização o tornem necessário para o atendimento das finalidades públicas, sendo inviável a competição.

O princípio se mantém: a contratação direta de imóvel continua exigindo **justificativa robusta** que demonstre a singularidade do bem e a inviabilidade de encontrar outro similar no mercado que atenda às necessidades específicas da Administração, prevenindo direcionamentos e garantindo a isonomia e a economicidade.



A escolha do imóvel deve estar **devidamente motivada**, não sendo suficiente a mera conveniência administrativa. Deve restar demonstrado que:

- o imóvel é **indispensável ao interesse público**;
- não há alternativas equivalentes disponíveis no mercado local;
- a localização e as características físicas são determinantes para o desempenho das atividades da Câmara Municipal.

Tal motivação atende aos princípios da **legalidade, impessoalidade, motivação, eficiência e interesse público**.

Dessa forma, embora a tipificação tenha mudado de "dispensa" para "inexigibilidade", a proibição de criar necessidades artificiais para beneficiar terceiros continua sendo um pilar de integridade na gestão pública.

Ainda que inexigível a licitação, a Administração deve comprovar que o valor contratado é **compatível com o mercado**, evitando sobrepreço ou dano ao erário.

A avaliação prévia do imóvel é indispensável, conforme entendimento consolidado dos Tribunais de Contas, garantindo o respeito aos princípios da **economicidade e razoabilidade**.

Diante do exposto, **OPINO PELA VIABILIDADE JURÍDICA** da **contratação direta, por inexigibilidade de licitação**, para a **locação do imóvel pela Câmara Municipal**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que**:

- estejam formalmente comprovadas as **características específicas do imóvel** que inviabilizam a competição;
- seja apresentada **justificativa técnica detalhada da escolha do imóvel**;
- haja **laudo de avaliação ou pesquisa de mercado** comprovando a compatibilidade do valor do aluguel;
- o processo esteja devidamente instruído com todos os documentos exigidos pelo **art. 72 da Lei nº 14.133/2021**;
- seja respeitado o princípio da **publicidade**, com a devida divulgação do ato de inexigibilidade.

É o parecer, salvo melhor juízo que submeto à superior consideração.

**Próxima Fase:** Dar providência Administrativa

**JOSÉ MANOEL ALMEIDA BOLZAN**





## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://camaraibatiba.nopapercloud.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 390033003000300034003A005400

Assinado eletronicamente por **JOSÉ MANOEL ALMEIDA BOLZAN** em 12/01/2026 20:48

Checksum: **99451469D9E9DA516883BC995ED54205D2D5A23AB32F1A712052C2955C4A5FC0**

