PROCESSO Nº. 0128-0012/2025

INTERESSADO: Secretaria de Urbanismo

ASSUNTO: Solicitação de Autorização para Locação de Imóvel.

PARECER Nº. 78 /2025

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO.

CONTRATAÇÃO DIRETA DE LICITAÇÃO.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, V, DA LEI 14.

133/21. POSSIBILIDADE.

Em atendimento à solicitação para emissão de parecer jurídico acerca da possibilidade de dispensa de licitação à luz da nova legislação vigente (14.133/21), conforme seu artigo 53, apresento as seguintes considerações:

I- RELATÓRIO

Conforme a nova legislação, a INEXIBILIDADE de licitação é prevista nos termos do Art. 74. no que tange à inexibilidade de licitação a legislação prevê condições específicas em que é possível a contratação direta, sem realização do certame competitivo.

A lei de licitações 14.133/21 foi publicada em 1º de Abril de 2021. de início, o inciso II do art. 193 estipulava que a legislação anterior perderia sua vigência dois anos após sua publicação oficial da nova lei, ou seja, em 1º de abril de 2023. Até esse prazo, a administração tinha a opção de seguir a legislação anterior ou a nova lei para licitações e contratos.

No entanto, a MP 1.167, emitida em 31 de março de 2023, alterou esse cenário, prorrogando a vigência da legislação anterior até o dia 30 de dezembro de 2023, podendo até lá, a administração escolher licitar de acordo com a lei 8.666/93 ou 14.133/21.

Importante ressaltar que a escolha entre uma lei ou outra deve ser explicitamente mencionada no edital ou ato autorizativo, publicado até o dia 29 de dezembro de 2023.

Embora a MP 1.167 tenha perdido vigência em 28 de julho de 2023, a lei complementar 198, de 28 de junho de 2023, manteve mesma data de perda de vigência da legislação anterior, ou seja, 30 de dezembro de 2023.

Dito isto, a nova legislação, busca proporcionar maior eficiência e flexibilidade na administração pública permitindo a inexibilidade em determinadas situações específicas.

É o relatório, passo a opinar.

II - FUNDAMENTAÇÃO

O art. 74 da lei 14.133/21 elenca situações em que é possível a INEXIGIBILIDADE de licitação, destacamos o inciso V objeto do presente processo, ressaltando que a interpretação deve ser realizada de forma estrita e em consonância com os princípios da moralidade, legalidade, impessoalidade, publicidade e eficiência, conforme estabelece a Constituição Federal. Vejamos o que diz o referido artigo:

> Art. 74. É inexigivel a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
>
> I- A aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam

ser fornecidos por produtor empresa ou representante comercial exclusivos;

II- Contratação de profissional do setro artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III- Contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação;

IV- Objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

V- **Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.**

(...)

A inexibilidade de licitação ocorre nas situações em que a competição é inviável, seja pela natureza singular do objeto, pela notória especialização do fornecedor, ou por outros motivos que justifiquem a contratação direta.

Maria Sylvia Zanella Di Pietro esclarece, em breve síntese, a distinção entre os institutos de dispensa e inexibilidade de licitação, vejamos:

" 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 inexibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto, ou uma pessoa** que atenda às necessidades da administração; a licitação é, portanto, inviável"

Apesar de se tratar de hipótese legal de inexigibilidade de licitação, tal contratação não dispensa a realização de um procedimento formal prévio, com vistas a garantir a observância dos princípios que regem nosso ordenamento jurídico e em especial a prepoderância do interesse público.

Vejamos o disposto no art. 72 da lei 11.343/21:

> Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:
>
> ...

Nesse sentido leciona Rafael Carvalho rezende Oliveira:

> Em relação à justificativa de preço, é fundamental que a Administração pública instrua o processo administrativo com os respectivos documentos. No caso de dispensa de licitação, salvo situação justificada que demonstre a sua impossibilidade. **Nas hipóteses de inexigibilidade de licitação, a justificativa deve ser realizada por meio da**

> **comparação com os preços praticados pelo fornecedor junto a outras instituições públicas ou privadas.**
>
> Registre-se, ainda, que na contratação direta, sem licitação, não deve ser dispensada a apresentação dos documentos de habilitação que, normalmente, seriam exigidos na fase externa da licitação. [...]

No caso em tela, a administração justificou o valor da contratação no estudo técnico preliminar e no documento de formalização da demanda (DFD).

III - RAZÃO DA ESCOLHA

A contratação se justifica em critério claros e objetivos tais como localização estratégica (o imóvel está localizado em uma rodovia, facilitando o acesso de caminhões para o embarque e desembarque de materiais); adequação às necessidades (o imóvel oferece infraestrutura necessária para acomodar o almoxarifado da Secretaria); inexistência de alternativas compatíveis (não existem outros imóveis que atendam simultâneamente aos requisitos de localização, espaço e infraestrutura necessários para as operações).

IV- ETP E ANÁLISE DE RISCO

No que se refere a apresentação do estudo técnico preliminar e da análise de risco, não obstante aspecto discricionário conferido à administração pelo art. 72, I da lei 14.133/21, foi colacionado o ETP nos autos. **Ressalta-se que o entendimento desta Procuradoria é pela obrigatoriedade do ETP em todas as contratações diretas por meio de inexigibilidade.**

V - DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Verifica-se que foi coletada a documentação que comprova ser o referido imóvel o melhor para o atendimento da administração pública. A apresentação de laudos técnicos, ou outros documentos que evidenciem a inviabilidade de competição é fundamental. E resta demonstrado no presente caso.

Obseva-se que constam nos autos todas as documentações que comprovam a regularidade jurídica do bem imóvel , atendendo-se assim, os requisitos legais para a contratação.

No mais, em relação à minuta contratual juntada, observa-se que essa preenche os requisitos pertinentes constantes no art.92 da lei 11.343/21, não merecendo reparos, bem como foi informada a adequação orçamentária para fazer frente á despesa do objeto do presente processo.

VI - CONCLUSÃO

Com base na análise realizada, é possível concluir que a contratação direta é justificada em razão dos motivos acima expostos. Dessa forma, tendo em vista toda documentação colacionada aos autos, OPINA-SE DE MANEIRA FAVORÁVEL pela LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NOVAS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, com base no art 74, V e art. 72, ambos da lei 14.133/21.

É o parecer. Pilar, 15 de abril de 2025

Thiago Guimarães Doria

Procurador Adjunto

Mat. 41/ 2025