



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE IRACEMA
"Amazônia Patrimônio dos Brasileiros"



Despacho:

A Procuradoria,

*Encaminhamos o processo para parecer de
controle prévio de legalidade de acordo com Art.
53§5 da Lei 14.133/21.*

Iracema-RR, 10 de outubro de 2025.


FRANCISCO EDINALDO BARROSO DE SOUZA
AGENTE DE CONTRATAÇÃO

Parecer n.º 191/2025

Processo Adm. 098/2025

Inexigibilidade n.º 17/2025

Interessado: Agente de Contratação

Assunto: Inexigibilidade de Licitação Art. 74, V da Lei 14.133/2021

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO. GESTÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DA UNIÃO. BEM IMÓVEL DE INTERESSE DA MARINHA DO BRASIL (MB). PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DA UNIÃO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

RELATÓRIO

O Agente de Contratação despacha expediente ao Analista – Assessor Jurídico, para emissão de controle prévio de legalidade mediante análise jurídica nos termos do artigo 53 da Lei 14.133/2021 combinado com artigo 72, III, da Lei 14.133/2021, que visa a aquisição de imóvel (terreno) na vicinal 6 de Iracema-RR, com objetivo de construção de uma escola.

O imóvel rural objeto da promessa de compra e venda é constituído da propriedade do Sr(a) JAILON CONSTA DE SOUZA, inscrito no CPF n.º 004.243.493-96.

A propriedade rural que se pretende adquirir esta localizada na Zona Rural, Distrito de Campos Novos, Vicinal 6 - onde possui área total de **2500m²** (50m x 50m), Município de Iracema, Estado de Roraima.

A imissão provisória na posse da área de 2500m² dar-se-á por meio do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, de modo a legitimar o Município a utilizar a propriedade em sua integralidade, em razão da área não está regularizada com matrícula registrada no Cartório do 1º (Primeiro) Registro de Imóveis da Comarca de Mucajaí-RR.

PARECER

Importa frisar que a presente análise toma por base, exclusivamente, os elementos que constam da instrução dos autos em epígrafe e que o exame do objeto em questão limita-se aos enfoques jurídicos e da regularidade processual da matéria proposta, abstendo-se esta unidade jurídica quanto a

aspectos que exigem o exercício de competência e discricionariedade a cargo do gestor titular e dos setores afins.

Tem-se que a autoridade consulente e os demais agentes participantes - no trâmite do presente procedimento administrativo, detém competência para a prática dos atos que envolvem o pleito, cabendo-lhes aferir com exatidão as informações e dados constantes do procedimento, zelando para que todos os atos sejam praticados por aqueles que possuem as correspondentes atribuições.

A contratação direta, sem realização do prévio certame licitatório, somente é admitida excepcionalmente, nas hipóteses trazidas na própria lei. Tais situações, contudo, configuram-se em exceções à regra geral. A licitação é regra; a contratação direta, exceção.

No presente caso, os requisitos para inexigibilidade de licitação encontram-se presentes e respaldados pela legislação pertinente, nos artigo 74 e seus incisos, da lei 14.133/21.

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.

§ 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.

A justificativa apresentada para aquisição do imóvel na vicinal 6, e devido sua localização que atenderá de forma concreta na construção de uma escola para atender a comunidade da região rural, ainda de acordo com a justificativa do solicitante, as características do terreno permitem atender geograficamente aos alunos, por ser um terreno bem localizado e de fácil acesso.

Analizando a justificativa apresentada para aquisição, vislumbra-se que o imóvel pretendido reúne atributos indispensáveis para atender as necessidades da área educacional na construção da escola, revestindo-se de singularidade face à sua localização e estrutura geográfica, configurando a inviabilidade de competição legitimadora da inexigibilidade de licitação. Porém recomendo que seja juntado aos autos o memorial descritivo da área e laudo de vistoria técnica;

O parágrafo 5º do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, prevê que a aquisição de imóvel cujas características de localização implique na imprescindibilidade /indispensabilidade /essencialidade de sua escolha resultando na inviabilidade de competição legitimadora da inexigibilidade de licitação, está condicionada ao atendimento das exigências previstas nos incisos I, II e III.

Quanto ao requisito do **inciso 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), constata-se o atendimento conforme laudo de avaliação da área de interesse localizada na zona rural do Município de Iracema, onde repiso a recomendação de juntar aos autos o laudo de vistoria técnica.

Quanto ao preço para aquisição do imóvel o mesmo encontra-se dentro dos limites de valores das áreas rurais, por ser a área de situação estratégica geográfica, porém recomendo que seja efetivado levantamento de preços junto às áreas vizinhas e após junte-se ao processo.

Em relação ao requisito previsto no **inciso II** (certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto), o processo administrativo está instruído com declaração de indisponibilidade expedida pela Secretaria obras e infraestrutura de Iracema-RR.

No que tange ao requisito contido no **inciso III** (justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela), vislumbra-se o atendimento conforme razões apresentadas da localização da área e sua estrutura geográfica para construção de uma escola que atenda a comunidade da região onde encontra-se o terreno.

Sobre os atributos que tornam o imóvel indispensável aos interesses da Administração Pública Marçal Justen Filho em sua obra Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas preleciona as seguintes lições:

(...)

"40) Compra ou locação de imóvel (inc. V)

A ausência de licitação na hipótese de compra ou locação de imóvel é cabível nas hipóteses em que for inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado.

(...)

40.4) A comprovação dos requisitos pertinentes (§ 5.º)

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.

O § 5.º impõe a adoção formal de providências específicas, a serem documentadas de modo adequado no procedimento administrativo antecedente da contratação.

É indispensável promover a avaliação das condições do imóvel, adotando as mesmas cautelas previstas para a compra ou locação de imóvel previstas no art. 51, que já objeto de comentário. Isso envolve inclusive estimar os custos indiretos necessários à efetiva utilização do imóvel pela Administração.

Depois, é fundamental comprovar a inexistência de outros imóveis públicos disponíveis, que possam atender às necessidades da Administração. Nada impede que tais imóveis sejam de titularidade de outro órgão ou entidade da Administração Pública. Se existir essa situação, pode-se cogitar de permuta ou outra operação no âmbito interno da Administração Pública.

Enfim, caberá demonstrar a singularidade do imóvel. A expressão indica a existência de atributos que tornam o imóvel necessário e adequado à satisfação dos interesses públicos. Essa singularidade compreende inclusive uma **avaliação de custo-benefício** para a realização da operação.

De todo modo, deverá verificar-se a compatibilidade do preço exigido com aquele de mercado e as demais condições pertinentes ao caso. A Administração não poderá pagar preço ou aluguel superior ao praticado no mercado.

40.5) Ainda a pluralidade de alternativas

O § 5.º não pode ser interpretado na acepção da existência de uma alternativa apta a satisfazer os interesses da Administração. De modo genérico, pode-se estimar que haja uma pluralidade de imóveis com aptidão relativamente equivalente para a satisfação das necessidades administrativas. Isso até pode conduzir à obrigatoriedade da licitação.

No entanto, será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais. É inviável estabelecer uma exposição exaustiva quanto a isso.

Em alguns casos, a localização é única e incomparável em face das necessidades da Administração. Em outros, será a área útil disponível. Pode-se aludir às condições peculiares da construção, inclusive no tocante a fatores históricos, de estilo ou de natureza ambiental. (os destaques não constam do original). É evidente que isso não significa legitimar escolhas subjetivas e arbitrárias. A peculiaridade dos atributos do imóvel deve ser evidenciada de modo objetivo, sem vinculação a idiosincrasias do gestor público."

JUSTIN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas (livro eletrônico). 1ª ed. São Paulo: Thomas Reuters Brasil, 2021, p. RL-1. 121,122.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa cabe ao gestor por meio dos setores técnicos competentes, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado.

Não obstante, reforce-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

Neste sentido, entendo que a conjuntura jurídica do caso apresentado possibilita a adoção do procedimento de inexigibilidade de licitação, cabendo ao gestor, no uso de seu poder discricionário, analisar a conveniência e oportunidade do ato, sendo que a presente análise não adentra aos critérios técnicos apresentados nos laudos, relatórios ou quaisquer outros documentos elaborados pelos setores técnicos competentes.

Finalmente, cumpre destacar a existência dos demais requisitos legais para realização da presente contratação direta de aquisição de imóvel (terreno), por inexigibilidade de licitação, a saber:

- a) estudo técnico preliminar;
- b) documento de formalização de demanda;
- c) termo de referência;
- d) Propostas;
- e) ato de designação do agente de contratação e equipe;
- f) documentos atinentes às regularidades fiscais;
- g) dotação orçamentária;
- h) Parecer Técnico, no qual há a descrição do imóvel, localização e seu estado de conservação;
- i) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- j) Justificativa da escolha do imóvel;

- k) Demais documentos de andamento processual;
- l) Minuta de contrato;

Deste modo, entendemos restar configurada a inviabilidade de competição prevista no caput do artigo 74 da Lei 14.133/2021, bem como, a hipótese prevista no inciso V, demonstrando a adequação da contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, restrito aos aspectos jurídico-formais da matéria, verificado que todo o procedimento adotado no Processo Administrativo 098/2025 se apresenta condizente com o que prevê a Lei 14.133/2021, após atendida as recomendações, opino FAVORAVELMENTE pela continuidade do procedimento de contratação direta da “aquisição do terreno”, por se tratar de hipótese de “Inexigibilidade de Licitação”, nos termos do caput do art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/21.

Iracema-RR, 10 de outubro de 2025



ROMULO MENDES RUIZ
Analista-Assessor Jurídico
Procuradoria

**Ao
Agente de Contratação**

Efetuo a devolução do processo com
o devido Parecer Jurídico,
atendendo dessa forma o **Art. 53,**
Lei 14.133/21.

Iracema-RR 10 de outubro de 2025



Romulo Mendes Ruiz
Analista-Assessor Jurídico
Procuradoria