Informação DPM 5844/2026.

Registro: 57.368/2026.
Interessado: Santo Cristo PM/RS.
Responsáveis técnicos: Caroline Dias Nesi (OAB/RS nº 108.229) e Armando Moutinho Perin (OAB/RS nº 41.960).

Ementa: Aquisição de imóvel. Inexigibilidade de licitação. Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021. Singularidade do imóvel. Inviabilidade de competição. Requisitos legais. Considerações.

Solicita, o Poder Executivo, estudo opinativo acerca da viabilidade jurídica da aquisição de imóvel por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, encaminhando, para fins de análise e instrução do processo, a documentação pertinente elaborada para esse fim.

Passa-se à análise.

1. Nos termos do art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal (CF), bem como da Lei Federal nº 14.133/2021, em regra, todas as compras, alienações, obras ou serviços a serem contratados pela Administração Pública devem ser precedidas de licitação. A exceção à necessidade de procedimento licitatório apenas é possível nas hipóteses expressamente previstas na legislação, como os casos de licitação dispensada, dispensável ou inexigível (artigos 76, 75 e 74 da Lei Federal nº 14.133/2021):

> Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:
> [...]
> XXI - 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, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Caso a pretensão seja adquirir um imóvel específico diante da comprovação de ausência de

condições para a competição entre licitantes, a aquisição poderá ser realizada por meio de contratação direta, utilizando-se da hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que observados os requisitos do § 5º do mesmo artigo, conforme transcrito abaixo:

> 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.

Por tratar-se de contratação mediante inexigibilidade de licitação, o processo também observará os requisitos previstos no art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, a saber:

> 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:
> I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
> II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
> III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
> IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
> V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
> VI - razão da escolha do contratado;
> VII - justificativa de preço;
> VIII - autorização da autoridade competente.

2. Portanto, tratando-se da pretensão de adquirir imóvel específico, em tese, será possível a adoção da contratação direta, desde que a Administração formalize o processo de inexigibilidade, em atendimento aos requisitos do art. 72 e, especialmente, ao § 5º do art. 74 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

Ademais, compete à Administração proceder à prévia avaliação do imóvel, de modo a atestar seu

estado de conservação, estimar os custos de eventuais adaptações — quando indispensáveis ao atendimento das necessidades de uso — e definir o prazo de amortização de possíveis investimentos.

Cumpre, ainda, certificar a inexistência de imóvel público disponível capaz de atender à demanda administrativa, bem como apresentar justificativas que evidenciem a singularidade do imóvel pretendido, acompanhadas de elementos que demonstrem a vantajosidade da contratação.

3. Da análise da documentação encaminhada, verifica-se que, em tese, o processo foi instruído com os elementos exigidos pelo § 5º do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, constando avaliação prévia do imóvel, informações acerca de seu estado de conservação, levantamento dos custos de adaptações necessárias, análise do prazo de amortização dos investimentos, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis aptos ao atendimento da demanda, bem como justificativas quanto à singularidade do imóvel e à vantajosidade da aquisição para a Administração.

Todavia, cumpre ressaltar que a presente análise se limita aos aspectos formais da documentação submetida à consulta. A aferição acerca da correção da avaliação realizada, da efetiva correspondência entre as características do imóvel e as necessidades administrativas, da existência de vantagem para a Administração e, especialmente, da comprovação da singularidade do imóvel pretendido constitui matéria de natureza técnica e fática, cuja verificação compete exclusivamente aos agentes públicos responsáveis pela instrução e condução do processo administrativo.

Assim, desde que os elementos constantes dos autos reflitam adequadamente a realidade dos fatos e sejam suficientes para demonstrar o atendimento dos requisitos legais previstos no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, não se identifica, em tese, óbice jurídico à adoção da inexigibilidade de licitação para a aquisição do imóvel pretendido.

4. Por fim, registra-se que a presente manifestação possui caráter meramente opinativo e informativo, destinando-se a fornecer subsídios à tomada de decisão administrativa, não vinculando a atuação do gestor público nem substituindo a análise jurídica e o controle de legalidade a cargo do órgão de assessoramento jurídico do Município, na forma do art. 53 da Lei Federal nº 14.133/2021.

É como opinamos, em caráter informativo e para contribuir na análise do Poder Executivo.

Porto Alegre/RS, 26 de outubro de 2026.

Pause & Perin – Advogados Associados
OAB/RS 7.512

Para validar a autenticidade escaneie o QR Code ou acesse pelo endereço https://pauseperin.adv.br/servicos-verificador?registryID=008292138236155432.