PARECER ASSESSORIA JURIDICA

ASSUNTO: ANÁLISE PROCESSO ADMINISTRATIVO PARA COMPRA/AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO A FUTURAS INSTALAÇÕES DO PARQUE DE MÁQUINAS, DO MUNICÍPIO DE SANTO CRISTO

==========

Recebido para análise e parecer, expediente administrativo encaminhado ela Diretoria Administrativa de Gabinete, por meio do Ofício Interno nº 86/2026, através do qual é submetido a análise e parecer jurídico acerca da viabilidade legal da aquisição de imóvel com área de 30.000m2, localizado junto à rodovia de contorno do Município, destinado a instalação da nova garagem municipal para veículos e máquinas pesadas, bem como implantação de estruturas de apoio necessárias aos serviços públicos municipais.

O pedido vem acompanhado de documentos.

É o relatório.

Opino.

Como de conhecimento geral, no âmbito da administração pública, a regra geral determina que as compras deverão ser vinculadas a procedimento administrativo licitatório, formal e obrigatório (conforme o artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal) utilizado pelo governo para adquirir bens, contratar serviços ou realizar obras, ressalvadas as hipóteses de dispensa e de inexigibilidade, aferiveis de forma individual em cada situação.

A situação em análise enquadra-se na exceção legal, onde a ausência de licitação (na hipótese de compra de imóvel) deriva da impossibilidade de o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado, notadamente pelas características próprias do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.), todas as quais restaram justificadas no presente processo administrativo.

Assim, e necessitando a Administração de imóvel para destinação peculiar (no caso destinada a instalação da nova garagem municipal para veículos e máquinas pesadas, bem como implantação de estruturas de apoio necessárias aos serviços públicos municipais), não se torna possível a competição entre particulares, de forma que a aquisição de imóvel destinado a utilização específica e em localização determinada, acarreta inviabilidade de competição, tratando-se de hipótese de inexigibilidade de licitação e o caso sujeita-se ao disposto no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, que faculta à Administração a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, observadas as condicionantes do § 5º do art. 74 da Lei:

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.

Vale ressaltar que as características que devem ser levadas em consideração para definir os requisitos necessários do imóvel que será adquirido são as instalações e a localização, condições devidamente apuradas e justificadas no expediente, destacando outrossim que tais referências constam do estudo técnico preliminar, em especial também já considerando os custos e os benefícios da referida opção e respectivas vantagens da aquisição específica, especialmente considerados o estado do imóvel (topografia) e a necessidade de eventuais adaptações.

Trata-se, portanto, de hipótese de inexigibilidade, restando comprovada a inviabilidade de competição, assim como demonstrada a singularidade do imóvel para o atendimento da necessidade da Administração, e a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, não havendo que se proceder em processo administrativo de chamamento público.

Ademais, restou demonstrado que o valor da contratação está compatível com parâmetros de mercado, restando realizada a avaliação prévia do bem, condições que subsidiam entendimento quanto a comprovação de hipótese vantajosa de contratação, entendendo-se por cumpridos os requisitos legais previstos no § 5º, I, II, e III, do inciso V, do artigo 74, da Lei 14.133/2021.

Nessas condições, opina esta Assessoria Jurídica pela possibilidade jurídica da aquisição da área em referência, através da processo de inexigibilidade, uma vez que observadas as condicionantes do § 5º do art. 74 da Lei 14.133/2021.

É o parecer.

Santo Cristo (RS) 15 de outubro de 2026.

Adriano José Ost,

Assessor Jurídico Município de Santo Cristo