

Parecer Jurídico 031/2026

PROCESSO Nº 175/2025

Contratação Direta. Inexigibilidade de licitação (art. 74, V, §5º da Lei nº 14.133/21). Contratação de Aluguel de imóvel.

Trata-se de processo administrativo encaminhado a este órgão consultivo, para fins de análise da regularidade jurídica relativa ao procedimento de contratação direta, na modalidade inexigibilidade, para a Contratação de imóvel através de aluguel para Subseção de Juazeiro.

O objetivo apresentado pela área demandante foi a contratação de imóvel através de aluguel para Subseção de Juazeiro, nos termos do art. 74, V, §5º da Lei nº 14.133/21.

É o relatório.

Preliminarmente, registre-se que esta manifestação tomará por base, exclusivamente, os elementos constantes dos autos, visto que incumbe a este órgão consultivo prestar sua lida sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, posto que são manifestações típicas da autoridade administrativa com competência para tais desideratos.

A Constituição da República, em seu art. 37, inciso XXI, dispõe sobre a obrigatoriedade de a Administração Pública licitar, ressalvados os casos legais em que a lei preveja as situações de dispensa e inexigibilidade, que constituem as hipóteses de contratação direta, como o caso ora submetido à análise:



CF, Art. 37

(...)

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.

A licitação pública pode ser definida como o meio pelo qual a Administração Pública contrata, garantindo o cumprimento dos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, dentre outros, nos termos da Lei Federal n.º 14.133/2021, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos):

Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

Em casos excepcionais a licitação pode ser afastada, mas somente com a disciplina da lei. Desta forma, a Lei nº 14.133/21 previu hipóteses de contratação direta, quando será dispensada, dispensável ou inexigível a licitação, sendo elas: licitação inexigível (art. 74) – a licitação é juridicamente impossível por impossibilidade de competição em razão da inexistência de pluralidade de potenciais interessados, licitação dispensável (art. 75) a lei possibilita ao administrador dispensar a licitação, cabendo a este a decisão discricionária entre a sua realização ou não e, por fim, a licitação dispensada (art. 76, I e II) – na qual deve prevalecer o entendimento de que se trata de ato vinculado, tendo sido a licitação dispensada diretamente pela lei.



O processo administrativo de contratação direta deve ser instruído com a documentação pertinente, especialmente os pareceres jurídicos e técnicos, se para o caso, que demonstrem o atendimento aos requisitos legais e a comprovação de que o contratado preencha as condições de habilitação. No presente feito, foram juntados aos autos os seguintes documentos: Documento de Formalização da Demanda - DFD (fls. 04 a 05v); Estudo Técnico Preliminar (fls. 06 a 15v); Parecer técnico de avaliação mercadológica (fls. 16 a 29); SISREI (fls. 30 a 31); Mapa de riscos (fls. 32 a 33); Proposta de locação (fls. 35 a 42); Certidões, documento de identificação e comprovante de residência (fls. 43 a 50); Cotação de preços (fls. 52 a 59v); Termo de Referência (fls. 61 a 69); Nota de pré-empenho e disponibilidade orçamentária (fls. 71 a 72); Extrato da 766ª Ata da Reunião Ordinária (fls. 74 a 75) e Decisão nº 060/2026 (fls. 76).

Além da declaração prestada pela área responsável verifica-se - dada a natureza singular do imóvel a ser locado - que não havia condição à competição entre possíveis interessados. A inexigibilidade é verificada em momento anterior à dispensa. Em primeiro lugar, verifica-se se existem os critérios necessários para a competição. Se não estiverem presentes, resta configurada a hipótese de inexigibilidade. Se presentes, verifica-se se há hipótese de dispensa de licitação.

A hipótese de inexigibilidade à qual se submete a presente contratação direta encontra-se prevista no art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, ou seja, a inexigibilidade de licitação diante da inviabilidade de competição para contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização para treinamento e aperfeiçoamento de pessoal:

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.

Importante, ainda, atentar para o cumprimento do art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133/21: “o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial”.





O laudo de Avaliação de Locação, foi elaborado por profissional habilitado com registro no CRECI – Ba 13.691, na qual apresentou parecer técnico de análise mercadológica, afirmando que o valor médio de mercado do referido imóvel, nestes mesmos padrões é de R\$ 3.800,00, (três mil e oitocentos reais) podendo ter uma variação pra cima, ou para baixo.

Quanto ao **art. 5 da Instrução normativa SEGES/ME nº103/22**, são abordados alguns requisitos que devem constar no Estudo Técnico Preliminar. O inciso I, salienta que a comprovação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de imóveis (SISREI) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo. O ETP, citou que durante a pesquisa, constatou-se a dificuldade em encontrar imóveis que atendam às necessidades do Coren – BA, comprovou a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, como disposto no Inciso. O inciso II, salienta que a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da portaria conjunta nº38 de 31 de julho de 2020. O ETP, demonstrou a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel. O inciso III, salienta que a justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração. O ETP, demonstrou que escolheu o modelo de locação de imóvel no estado atual. O Inciso IV, salienta que, os requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais. O ETP, cumpriu o quanto solicitado. O inciso V, salienta que estimativa de área mínima, observando-se: a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais e a área de apoio; b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; c) as áreas de escritório não superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade. O ETP, cumpriu o quanto solicitado. O

inciso VI, salienta que a estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo: a) custos de desmobilização; b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso; c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários. O ETP, cumpriu o quanto solicitado.

Diante do exposto, este órgão opina diretamente pela possibilidade de contratação, na modalidade inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Considerando a necessidade de Laudo de Avaliação do imóvel emitido por profissional habilitado (conforme NBR 14.653 e IN SPU nº 5/2018), acompanhado de ART ou RRT, recomenda-se a abertura de processo de credenciamento para demandas futuramente. Por fim, faz-se necessária a atualização das certificações vencidas para o devido prosseguimento.

É o nosso parecer. S.m.j.

À douta consideração superior.

Salvador/BA, 04 de março de 2026



Marcelo Cunha Barata
OAB/BA 23.405
Assessor Técnico

Ratifico o presente Parecer Jurídico 031/2026, na data supra.

Deste modo, encaminhem-se os autos, para a Controladoria Geral (CG).



Adriana Gomes Martins Reña
OAB/BA 44.725
Procuradora Geral do Coren/BA

