

## PARECER JURÍDICO – PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA COMPRA DE IMÓVEL PARA CONSTRUÇÃO DE SEDE PRÓPRIA

**PROCESSO:** Aquisição de Imóvel para a Nova Sede do Poder Legislativo –  
Aprovação do Projeto de Lei nº 009/2025

**ASSUNTO:** Análise de Viabilidade de Aquisição de Imóvel por Inexigibilidade de  
Licitação

**INTERESSADO:** Câmara Municipal de Catuípe/RS

### I. RELATÓRIO

A Câmara Municipal de Catuípe, por meio de sua Presidência, encaminha para análise a aprovação do Projeto de Lei nº 009/2025, que “Dispõe sobre a aquisição de terreno para a construção da nova sede do Poder Legislativo”.

A consulta visa a obtenção de parecer jurídico acerca da possibilidade de aquisição do imóvel por **inexigibilidade de licitação**, em conformidade com a legislação federal aplicável e a Lei Municipal em questão.

Considera-se, para esta análise, que já foram realizados estudos prévios que apontam para a especificidade e indispensabilidade de um determinado imóvel para a finalidade pública, bem como que já existe ou será providenciada a avaliação de preço necessária.

### II. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A aquisição de bens pela Administração Pública é, em regra, precedida de processo licitatório, conforme o princípio constitucional da obrigatoriedade de licitar, expresso no Art. 37, XXI, da Constituição Federal. No âmbito federal, a **Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos)** regulamenta esta matéria, sendo aplicável aos Municípios.

Entretanto, a própria Lei de Licitações prevê situações excepcionais onde o procedimento licitatório é inviável, dispensável ou inexigível. O caso da inexigibilidade de licitação ocorre quando a competição é comprovadamente impossível.

## **2.1. Da Autorização para a Aquisição (Aprovação do Projeto de Lei nº 009/2025)**

A promulgação da Lei oriunda do Projeto de Lei nº 09/2025, constitui a **autorização legislativa expressa** para a Câmara Municipal proceder à aquisição do terreno destinado à construção de sua nova sede.

Esta lei estabelece o objeto e a finalidade pública da aquisição, ou seja, a destinação do imóvel ao funcionamento do Poder Legislativo Municipal, configurando a base legal para a despesa e o comprometimento de recursos públicos com esta finalidade.

## **2.2. Da Inexigibilidade de Licitação para Aquisição de Imóveis (Lei nº 14.133/2021)**

A Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021), em seu **Art. 74**, elenca as hipóteses de inexigibilidade de licitação, ou seja, quando a competição é inviável pela própria natureza do bem ou serviço. Para a aquisição de imóveis, o inciso IV deste artigo é o dispositivo aplicável:

**Art. 74, IV:** É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: (...) IV - aquisição ou locação de imóveis cujas características de instalações e de localização o tornem necessário para o cumprimento das finalidades essenciais ou para o atendimento das necessidades prioritárias da Administração Pública, devendo seu preço ser compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia do bem e da sua aptidão para atender às necessidades da Administração;

Para que a inexigibilidade se configure na aquisição de um imóvel, é imprescindível o preenchimento cumulativo de duas condições essenciais:

- 1. Unicidade e Indispensabilidade do Imóvel:** As características do imóvel, como sua localização, dimensões, topografia, proximidade a outros equipamentos públicos, acessibilidade, zoneamento urbanístico, ou mesmo particularidades de instalações existentes, devem ser **únicas e indispensáveis** para o cumprimento das finalidades da Câmara Municipal. Não pode existir outro imóvel que atenda às mesmas necessidades com a mesma adequação. A ausência de competição deve ser *natural*, não artificialmente criada.
- 2. Compatibilidade do Preço com o Valor de Mercado:** O preço a ser pago pelo imóvel deve ser **compatível com o valor de mercado**. Para isso, é

exigida uma **avaliação prévia** do bem, realizada por profissional habilitado e independente, que certifique a justeza do valor proposto.

### **2.3. Da Jurisprudência e Entendimentos dos Órgãos de Controle**

Os Tribunais de Contas e a jurisprudência consolidada sobre o tema reforçam a excepcionalidade da inexigibilidade. A Administração Pública deve demonstrar de forma cabal e inequívoca a **inviabilidade de competição**, mediante robustos laudos técnicos e de avaliação. A mera conveniência administrativa ou a preferência por um imóvel não justificam a inexigibilidade; é imperativo que a **unicidade e indispensabilidade** sejam tecnicamente comprovadas.

## **III. ANÁLISE DO CASO CONCRETO (AQUISIÇÃO DO TERRENO PARA A CÂMARA)**

Considerando a aprovação do Projeto de Lei nº 009/2025 que autoriza a aquisição do terreno para a nova sede do Poder Legislativo, a aplicação da inexigibilidade de licitação para esta compra dependerá da estrita observância e comprovação dos requisitos do Art. 74, IV, da Lei nº 14.133/2021.

### **1. Comprovação da Unicidade e Indispensabilidade:**

- Para justificar a inexigibilidade, a Câmara Municipal deverá produzir um **relatório técnico detalhado**, que demonstre, de maneira conclusiva, **por que o imóvel específico identificado** é o **único** que atende plenamente às necessidades da nova sede do Poder Legislativo.
- As razões podem incluir:
  - **Localização estratégica:** Proximidade a outros órgãos públicos (Prefeitura, CRAS etc.), acesso facilitado para a população, visibilidade institucional.
  - **Características físicas:** Dimensões ideais para o projeto arquitetônico da sede, topografia adequada, ausência de restrições ambientais ou urbanísticas impeditivas.
  - **Infraestrutura existente:** Disponibilidade de redes de saneamento, energia, comunicação que tornem inviável ou excessivamente onerosa a adaptação de outros terrenos.

- **Zoneamento:** Compatibilidade do zoneamento do imóvel com a destinação institucional proposta.
- O estudo deve, inclusive, demonstrar a **ausência de outras opções** viáveis ou igualmente adequadas no mercado local, que poderiam ser obtidas por processo competitivo. Se houver outras opções, a licitação é a regra.

## 2. Avaliação e Certificação da Compatibilidade do Preço:

- A aquisição por inexigibilidade exige, obrigatoriamente, um **laudo de avaliação** do imóvel, emitido por profissional ou órgão técnico habilitado (ex: corretor de imóveis, engenheiro avaliador, arquiteto, Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, etc.).
- Este laudo deve atestar que o preço proposto para a compra está **compatível com os valores de mercado** de imóveis com características similares na região.
- A avaliação deve ser imparcial e técnica, servindo como garantia da economicidade da aquisição e da boa gestão dos recursos públicos.

Somente após a apresentação e aprovação desses documentos técnicos robustos é que a inexigibilidade de licitação poderá ser formalmente processada.

## IV. RECOMENDAÇÕES E PROVIDÊNCIAS

Para que a aquisição do terreno para a nova sede do Poder Legislativo por inexigibilidade de licitação seja juridicamente regular e segura, recomendamos as seguintes providências:

1. **Formalização da Lei:** Assegurar que a Lei que autoriza a compra do terreno, esteja devidamente promulgada e publicada, conforme os trâmites legais já discutidos.

### 2. **Elaboração de Estudo Técnico de Unicidade:**

- Elaborar um **relatório conclusivo** que demonstre, de forma objetiva e fundamentada, a **unicidade e a indispensabilidade** do imóvel específico a ser adquirido para as finalidades da Câmara Municipal, explicitando as características de localização e instalações que o tornam a **única opção viável** para o projeto da nova sede.

- Este estudo deverá confrontar as necessidades da Câmara com as características do imóvel, justificando a inviabilidade de encontrar outro bem por meio de processo licitatório.

**3. Obtenção de Laudo de Avaliação de Mercado:**

- Contratar profissional ou órgão técnico especializado e independente para a elaboração de um **laudo de avaliação** do imóvel, que certifique a compatibilidade do preço proposto com o valor de mercado.
- Este laudo é condição *sine qua non* para a validade da inexigibilidade.

**4. Formalização do Processo de Inexigibilidade:**

- Instaurar processo administrativo específico para a inexigibilidade de licitação, instruído com a Lei autorizativa, o estudo técnico de unicidade/indispensabilidade e o laudo de avaliação.
- O processo deve conter a justificativa pormenorizada da inviabilidade de competição e a ratificação pela autoridade competente (Presidência da Câmara), com a devida publicação no Diário Oficial.

**5. Análise pela Controladoria/Assessoria Jurídica Interna:** Recomenda-se que todo o processo de inexigibilidade, incluindo os laudos e estudos técnicos, seja submetido à análise prévia e parecer da assessoria jurídica da própria Câmara, para garantir a conformidade com a legislação e mitigar riscos.

**V. CONCLUSÃO**

Diante do exposto, a aquisição do terreno para a nova sede da Câmara Municipal de Catuípe por **inexigibilidade de licitação é juridicamente possível**, desde que preenchidos rigorosamente os requisitos estabelecidos no Art. 74, IV, da Lei nº 14.133/2021.

A aprovação da Lei estabeleceu a autorização e a finalidade pública da compra. Contudo, a legalidade da inexigibilidade dependerá de **prova inequívoca da unicidade e indispensabilidade do imóvel escolhido**, mediante **robusto laudo técnico**, e da **compatibilidade de seu preço com o valor de mercado**, atestada por **avaliação imparcial e especializada**.



Não havendo a comprovação cabal de tais requisitos, a regra da licitação para a escolha do imóvel deverá ser observada.

Documento assinado digitalmente



MAURICIO ANDORFFY DE SOUZA  
Data: 18/12/2025 14:46:07-0300  
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>