



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM SUCESSO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Praça Benedito Valadares, 51 – 37220-000 – Bom Sucesso – Minas Gerais
Telefax: (35) 3841-1333 – Pabx: (35) 3841-1207 Email: juridico@bomsucesso.mg.gov.br

PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo: 058/2025

Inexigibilidade: 029/2025

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

EMENTA. ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LEI 14.133/21. OBJETO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ANÁLISE JURÍDICA. NECESSIDADE DE COMPLEMENTAÇÃO DE DOCUMENTOS. POSSIBILIDADE.

I. RELATÓRIO.

Trata-se de expediente encaminhado pelo Setor de Licitações e Contratos da Prefeitura Municipal, solicitando análise jurídica quanto a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel por esta Administração Pública, com escopo no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, cujo objeto é LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA JOAQUIM BERTOLI, NÚMERO 41, CENTRO, EM BOM SUCESSO - MG, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE LIMPEZA URBANA.

Os seguintes documentos são relevantes para a análise jurídica.

- I. Documento de formalização da demanda.
- II. Estudo Técnico Preliminar.
- III. Mapa de riscos.
- IV. Termo de Referência.
- V. Estimativa de despesa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM SUCESSO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Praça Benedito Valadares, 51 – 37220-000 – Bom Sucesso – Minas Gerais
Telefax: (35) 3841-1333 – Pabx: (35) 3841-1207 Email: juridico@bomsucesso.mg.gov.br

-
- VI. Declaração de adequação orçamentária.
 - VII. Autorização da autoridade competente.
 - VIII. Laudo de Avaliação do Imóvel.
 - IX. Certificado da Inexistência de Imóveis Públicos Disponíveis que atendam o Objeto.
 - X. Justificativa da singularidade do imóvel.
 - XI. Documentos de habilitação do contratado.
 - XII. Minuta do Contrato.

É a síntese do necessário.

II. ABRANGÊNCIA DA ANÁLISE JURÍDICA

Consigne-se que a presente análise considerará tão somente os aspectos estritamente jurídicos da questão trazida ao exame desta Procuradoria Geral do Município, partindo-se da premissa básica de que ao propor a solução administrativa ora analisada, o administrador público se certificou quanto às possibilidades orçamentárias, financeiras, organizacionais e administrativas, levando em consideração as análises econômicas de sua competência.

Isto porque, nos termos da Lei 3.720/22, que dispõe sobre a alteração na estrutura, organização da administração direta do Poder Executivo, compete à Procuradoria Geral do Município de Bom Sucesso/MG, entre outras atribuições, conforme art 2º, §3º, Anexo I, da mencionada Lei, proceder com o assessoramento jurídico em questões de licitações e contratos em geral:

“Art. 2º. (...)

§3º. As atribuições e qualificação exigidas dos cargos constantes deste artigo estão definidas no anexo I, da presente Lei.

Anexo I.

Atribuições: Planejar, coordenar, controlar e executar as atividades jurídicas e correlatas de interesse do Município. I –Coordenar o assessoramento jurídico à Administração Direta, incluída a assistência ao Prefeito nos assuntos jurídicos relativos à entidade da Administração Direta e Indireta do Município;
(...)”.

Desta forma, verifica-se que a atividade dos procuradores e assessores jurídicos atuantes junto ao Setor de Licitações e Contratos, assim como ocorre com a atividade da



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM SUCESSO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Praça Benedito Valadares, 51 – 37220-000 – Bom Sucesso – Minas Gerais
Telefax: (35) 3841-1333 – Pabx: (35) 3841-1207 Email: juridico@bomsucesso.mg.gov.br

advocacia de maneira geral, se limita à análise jurídica da compatibilidade jurídica da matéria trazida a exame, sem prejuízo de, eventualmente sugerir soluções vislumbradas por esta unidade de assessoramento jurídico, que devem ser objeto de consideração por parte do gestor, que detém, no entanto, a palavra final sobre a implementação de políticas públicas no âmbito municipal, nos limites do seu juízo de mérito.

III. DA ANÁLISE JURÍDICA.

Aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, 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. A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi inovada em âmbito nacional, por meio na promulgação da Lei nº 14.133/2021.

Como cediço, o procedimento da licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, uma vez que trata-se de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento por maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações.

Porém, há contratações que possuem características específicas, tornando impossível e/ou inviável a utilização dos tramites usuais. Entrementes, visto que a realidade fática é que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada algumas das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

É de destacar que tal fato não dá à Administração Pública o direito de atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

Segunda precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro¹, no que tange à licitação dispensável e à licitação inexigível:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM SUCESSO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Praça Benedito Valadares, 51 – 37220-000 – Bom Sucesso – Minas Gerais
Telefax: (35) 3841-1333 – Pabx: (35) 3841-1207 Email: juridico@bomsucesso.mg.gov.br

“A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.”

No entanto, a Lei 14.133/21 passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Há de se atentar, neste contexto, que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de licitação inexigível. Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado.

O art. 74, inciso V, preceitua que:

“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.”

Segundo ensina Marçal Justen Filho:

“As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.”

Ainda na sequência da análise, o §5º, do art. 74, da Lei 14.133/21, pontua os requisitos a serem observados visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM SUCESSO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Praça Benedito Valadares, 51 – 37220-000 – Bom Sucesso – Minas Gerais
Telefax: (35) 3841-1333 – Pabx: (35) 3841-1207 Email: juridico@bomsucesso.mg.gov.br

“§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 e adaptações, quando quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*
- II. certificação da inexistência dos 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”.*

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado. Não obstante, destaca-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.

No caso dos autos, ao analisar os documentos apresentados, verificou-se a ausência de documentos que justifiquem a singularidade do imóvel objeto da presente locação, sendo necessário, portanto, a juntada de documento que ateste a singularidade e extrema necessidade de contratação direta, bem como de documento que justifique a inexistência de outros imóveis públicos vagos, na esteira do que determina o §5º, do art. 74, da Lei 14.133/21.

IV. CONCLUSÃO.

Em face do exposto, **requer** esta Procuradoria Geral do Município, nos limites da análise jurídica e excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência do ajuste, é admissível juridicamente a formalização do contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM SUCESSO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Praça Benedito Valadares, 51 – 37220-000 – Bom Sucesso – Minas Gerais
Telefax: (35) 3841-1333 – Pabx: (35) 3841-1207 Email: juridico@bomsucesso.mg.gov.br

licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, desde que cumpra com a juntada dos documentos faltantes e atente-se aos preceitos jurídicos acima descritos.

Após cumpridas as necessidades destacadas no parecer, é de se **opinar** pelo prosseguimento do feito, nos seus demais termos, sem a necessidade de retorno para nova manifestação.

É o parecer, *s.m.j.*

Bom Sucesso/MG, 16 de junho de 2025.

Leonardo Lara Oliveira
Procurador Geral do Município
OAB/MG 86.941

Helder Neemias Nangino
Divisão de Procuradoria Geral do
Município
OAB/MG 202.373