



# 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](mailto:juridico@bomsucesso.mg.gov.br)

---

### PARECER JURÍDICO

**Processo Administrativo:** 051/2026

**Inexigibilidade:** 024/2026

**Objeto:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A FAMÍLIA DO SR. MILTON MAGALHÃES.

EMENTA. ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LEI 14.133/21. OBJETO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A FAMÍLIA DO SR. MILTON MAGALHÃES. 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 DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A FAMÍLIA DO SR. MILTON MAGALHÃES.

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.
- VI. Declaração de adequação orçamentária.
- VII. Autorização da autoridade competente.
- VIII. Laudo de Avaliação do Imóvel.



# 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](mailto:juridico@bomsucesso.mg.gov.br)

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 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



# 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](mailto:juridico@bomsucesso.mg.gov.br)

, 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 trâmites usuais. Entrementes, visto que a realidade fática e 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 Pietro<sup>1</sup>, no que tange à licitação dispensável e à licitação inexigível:

*“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*



## 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](mailto:juridico@bomsucesso.mg.gov.br)

---

*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.”*

No mesmo sentido, a doutrina de Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, *in* Direito Administrativo Aplicado – Licitações e Contratos Administrativos, preceitua que:

*“A locação de imóvel está prevista como hipótese de inexigibilidade quando a Administração demonstrar, de forma motivada, que determinado imóvel é o*



# 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](mailto:juridico@bomsucesso.mg.gov.br)

---

*único que atende às suas necessidades. Tal demonstração deve ser baseada em critérios técnicos e objetivos, afastando a possibilidade de competição”.*

Na esteira do que define o §5º, do art. 74, da Lei 14.133/21, tal dispositivo pontua os requisitos a serem observados visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação.

*“§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.**



# 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](mailto:juridico@bomsucesso.mg.gov.br)

---

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 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 destacas 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, 28 de março de 2026.

**Leonardo Lara Oliveira**  
Procurador Geral do Município  
OAB/MG 86.941

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