



Estado de Goiás
Prefeitura Municipal de Doverlândia
ADM. 2025-2028

PARECER JURÍDICO

Processo nº 1.678/2026.

Assunto: Realizar exame de legalidade quanto a locação de imóvel a partir de procedimento de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao apoio institucional no Município de Doverlândia, com base no art. 74, inciso V, §5º da Lei nº 14.133/2021.

Interessado: Vanessa Silva Ferreira Claudino – Chefe de Gabinete do Prefeito.

1. RELATÓRIO

Trata-se de solicitação encaminhada a esta Assessoria Jurídica, requerendo parecer acerca do atendimento dos requisitos para contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V conforme as formalidades da supracitada lei, pelo Gabinete do Prefeito.

Constitui objeto dos autos a locação de imóvel situado na Av. Joaquim Firmino de Carvalho, s/nº, QD. 57, LT. 06, Centro, Doverlândia/GO, composto por um dormitório, sala para recepção, garagem, cozinha, área de serviço e banheiro, com área aproximada de 135,94m², de propriedade do senhor Alberto Pleffhen Neto, destinado ao apoio institucional do Município de Doverlândia/GO, a ser utilizado como unidade de hospedagem temporária para agentes públicos em trânsito, vinculados a atividades administrativas, operacionais e intergovernamentais de interesse público, conforme especificações constantes do Ofício de Solicitação e do Termo de Referência.

Ademais, registra-se a existência de laudo da Comissão Especial de Avaliação do Município, atestando a necessidade e possibilidade de este ser o único imóvel capaz de atingir os bens almejados pela Administração, conforme especificações constantes.

Os autos do processo em análise, após os trâmites iniciais, foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica.

Cumpramos ressaltar ainda, no que tange aos recursos financeiros para custeio das despesas advindas com a formalização da contratação pretendida, em observância ao inciso IV do artigo 72 e 150 da Lei nº 14.133/2021 e art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal, constatou-se nessa oportunidade, que previamente fora consultada e atestada pelo setor competente a existência de crédito orçamentário para atendimento da despesa em questão.

É o breve relatório, passo à análise, com fulcro no art. 53, da Lei 14.133/2021.

2. DOS LIMITES DA ANÁLISE JURÍDICA

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme art. 53, § 4º, da Lei nº 14.133/2021.



Estado de Goiás
Prefeitura Municipal de Doverlândia
ADM. 2025-2028

Ademais, não há determinação legal a impor a fiscalização posterior de cumprimento de recomendações feitas pela unidade jurídico-consultiva. Além do que, na eventualidade de o administrador não atender as orientações do Órgão Consultivo, deve justificar nos autos as razões que embasaram tal postura, nos termos do art. 50, VII, da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

Ressalte-se que o exame aqui empreendido se restringe aos aspectos jurídicos do procedimento, excluídos, portanto, aqueles de natureza eminentemente técnica, o que inclui o detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e especificações, uma vez que as questões técnicas fogem das atribuições deste órgão de consultoria, sendo afetos aos setores competentes da Administração.

Esclarece-se, ainda, que esta análise também não adentra questões de natureza administrativa ou relacionadas à conveniência e oportunidade do ato, as quais permanecem sob a esfera discricionária e exclusiva da autoridade administrativa competente, conforme reiteradamente reconhecido em orientações da Advocacia-Geral da União.

Parte-se, portanto, da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos técnicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, conforme Enunciado nº 7 do Manual de Boas Práticas Consultivas da AGU (4ª edição, 2016), cujos fundamentos se revelam compatíveis com a Lei nº 14.133, de 2021:

A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento. (Manual de Boas Práticas Consultivas aprovado pela Portaria Conjunta nº 01, de 2 de dezembro de 2016).

Feitas tais ressalvas, passamos à análise estritamente jurídica do presente processo.

3. DA NATUREZA E DO EXAME JURÍDICO

Diante das colocações iniciais e condensadas do procedimento em apreço, urge verificar o que o ordenamento jurídico pátrio, doutrina e os Tribunais admoestam sobre a Licitação e sua exceção, especificamente a inexigibilidade.

3.1 DA NOVA LEI DE LICITAÇÕES E A INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO QUANDO INVIÁVEL A COMPETIÇÃO

A análise jurídica ora empreendida versa sobre a verificação da legalidade da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado ao apoio institucional do Município de Doverlândia/GO, conforme descrito no relatório, à luz da



Estado de Goiás
Prefeitura Municipal de Doverlândia
ADM. 2025-2028

Lei nº 14.133/2021, dos princípios que regem a Administração Pública e das orientações dos órgãos de controle.

Imperioso frisar que a presente manifestação não importará em considerações de ordem outra que não seja a jurídica, e dada à delimitação legal de competência institucional desta assessoria, esclarece-se que não cabe à assessoria Jurídica discutir questões de ordem técnica, nem quanto à conveniência e oportunidade do pretendido, uma vez que tal ato pertence à discricionariedade da Administração, a partir da verificação de inexistência de imóvel público capaz de servir de imóvel de apoio institucional, bem como da inexistência de interessados em locar outros imóveis ao Município de Doverlândia, conforme pontuado no Requerimento pela Chefe de Gabinete do Prefeito.

Ademais, no presente procedimento administrativo é possível verificar a delimitação do objeto, justificando a demanda bem como indicando que a mesma deverá ser processada por contratação direta inexigibilidade de licitação, indicando o suporte legal tomado em consideração, pelo que não se retornará a questão.

A Constituição Federal em seu artigo 37, inciso XXI trouxe ao ente administrativo a obrigatoriedade de licitação pública como instrumento capaz de assegurar a igualdade de condições em reforço ao princípio da isonomia, contida no artigo 5º da Constituição Federal. Todavia, em paralelo, o dispositivo em comento prevê hipóteses em que não se deva proceder à licitação pública, de modo que a exceção se refere aos casos especificados pela legislação: inexigibilidade, quando a competição é inviável; e dispensa, quando a competição é viável, todavia a realização de procedimento licitatório importaria prejuízos ao interesse público.

Nesse interim, a NLLC ao tratar das hipóteses de dispensa de licitação por inexigibilidade fundamentadas no artigo 74, trouxe em seu inciso V que o ente administrativo deverá obedecer alguns requisitos, para enquadramento na exceção prevista no art.74, § 5º, dentre os quais cita-se: 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 investimento, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e as justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela administração e que evidenciem vantagem para ela.

Outrossim, sem adentrar no viés técnico, que não é competência desta Assessoria Jurídica, convém alertar aos órgãos envolvidos a necessidade de maior detalhamento acerca das especificações que justificaram a escolha do referido imóvel para atendimento das necessidades da administração.

A Lei nº 14.133/2021 disciplinou que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessárias sua escolha, encontrando lugar as situações em que houver somente um imóvel sujas características atendam aos interesses da Administração



Estado de Goiás
Prefeitura Municipal de Doverlândia
ADM. 2025-2028

Pública. Nesse passo, considerando **(i) a necessidade do Município de Doverlândia/GO de dispor de imóvel apto a funcionar como unidade de apoio institucional, destinada à hospedagem temporária de agentes públicos em trânsito, vinculados a atividades administrativas, operacionais e intergovernamentais de interesse público; (ii) a inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam às exigências da Administração; (iii) a ausência de outros imóveis particulares disponíveis ou aptos a serem locados com as características necessárias ao atendimento da demanda; (iv) a adequação do imóvel selecionado às necessidades administrativas, especialmente quanto à sua estrutura, localização e funcionalidade; (v) o fato de o imóvel já se encontrar apto ao uso pretendido, dispensando adaptações significativas e evitando dispêndios adicionais por parte da Administração; e (vi) a compatibilidade do valor da locação com os parâmetros de mercado, evidenciando vantagem para a Administração Pública, tem-se configurada a hipótese de inviabilidade de competição, apta a justificar a contratação direta por inexigibilidade de licitação.**

Tem-se, portanto, que a contratação pretendida possui condições de enquadramento na modalidade de inexigibilidade, afastando-se o risco de aplicação do disposto no artigo 73 da Lei 14.133/2021.

O ilustre doutrinador Joel de Menezes Niebuhr analisando o instituo da inexigibilidade à luz do texto da NLLC aduziu que: (...) “Sendo assim, o inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 andou bem ao prescrever que a inexigibilidade depende das características de instalação e de localização, ou seja, enfatizando-se, as instalações importam e podem ser decisivas. (...)”. Ainda sobre o tema o douto magister Marçal Justen Filho, afirma que:

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 entendimento dos doutros professores fica claro que na existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.



Estado de Goiás
Prefeitura Municipal de Doverlândia
ADM. 2025-2028

Dessa sorte, tem-se que o art. 74, inc. V, § 5º, III da Lei n. 14.133/2021, ao exigir da Administração Pública a apresentação de “justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela administração e que evidenciem vantagem para ela.”, exige do gestor a comprovação da necessidade e da singularidade, para então permitir que ele faça uso da discricionariedade na escolha do imóvel mais apto a atender os anseios da Administração.

3.2 DOS REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO DIRETA POR VIA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Finalizada a caracterização da inexigibilidade de licitação, crucial se faz atentar ainda, para o disposto no art. 72 da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual, o processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação deverá ser instruído com os documentos que demonstrem a justificativa da escolha. Vejamos:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. 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.

Da análise dos documentos acostados verifica-se que a demanda se encontra justificada, demonstrando que se faz necessária a locação de imóvel, para apoio institucional no Município de Doverlândia-GO. No que tange à previsão de recursos orçamentários para custeio da despesa pretendida, foi acostada declaração de disponibilidade orçamentária bem como encontra-se nos autos proposta de locação em valor compatível com Laudo de Avaliação acostado.

Atendidos os requisitos acima, é imperiosa ainda a demonstração de atendimento ao art. 72, V e 62 da Lei nº 14.133/2021, da Lei de licitações que exige, exclusivamente, a



Estado de Goiás
Prefeitura Municipal de Doverlândia
ADM. 2025-2028

apresentação, dos documentos relativos à habilitação jurídica, qualificação técnica, qualificação econômico financeira, regularidade fiscal e trabalhista, e declaração de inexistência de fatos impeditivos, recomenda-se na oportunidade a juntada dos documentos elencados no relatório deste opinativo.

Cumpra destacar que, uma vez demonstrado o atendimento às exigências legais, a decisão quanto à efetiva contratação compete, de forma discricionária, à autoridade administrativa competente, a quem incumbe avaliar a vantajosidade da proposta apresentada e assumir a responsabilidade pela conformidade do ato com os interesses públicos envolvidos.

Desta feita, salvo melhor juízo, entende-se que a pretendida contratação se amolda aos ditames e limites legais, sugerindo-se a formalização de contrato de aluguel com o Sr. **ALBERTO PLEFFHEN NETO**, pelo valor mensal de **R\$ 2.345,00 (dois mil trezentos e quarenta e cinco reais)**, consoante às informações aqui contidas, é o que se tem a opinar.

4. À GUIA DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria Jurídica opina pela viabilidade jurídica da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, desde que devidamente demonstrados nos autos os pressupostos que caracterizam a inviabilidade de competição, notadamente a adequação do imóvel às necessidades da Administração, a inexistência de alternativas viáveis e a compatibilidade do valor com os parâmetros de mercado.

Ressalta-se que a presente manifestação possui natureza opinativa e não vinculante, cabendo à autoridade competente a análise quanto à conveniência e oportunidade da contratação, bem como a verificação integral da regularidade dos elementos fáticos e técnicos que instruem o procedimento, assumindo, nesse contexto, a responsabilidade pela decisão administrativa.

Recomenda-se, por cautela e boa prática administrativa, que sejam observados, antes da formalização da contratação, todos os requisitos legais pertinentes, especialmente quanto à completa instrução processual, à formalização da justificativa da escolha do imóvel, à comprovação da vantajosidade econômica e à certificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis aptos ao atendimento da demanda.

Sugere-se, ainda, o encaminhamento dos autos à Controladoria-Geral do Município, para fins de exercício do controle interno, com a análise da legalidade, legitimidade, economicidade e regularidade dos atos praticados, sem prejuízo da posterior deliberação pelo Ordenador de Despesa quanto à continuidade do procedimento.

Por fim, deverá a Administração assegurar a devida publicidade do ato de contratação direta, mediante divulgação em sítio eletrônico oficial, nos termos do art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021, como condição de eficácia e transparência do ajuste.



Estado de Goiás
Prefeitura Municipal de Doverlândia
ADM. 2025-2028

É o parecer jurídico, que submeto à consideração superior.

SALA DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE DOVERLÂNDIA – GO,
aos 09 dias de abril de 2026.

GILSON CORRÊA NOGUEIRA JUNIOR

Procurador Geral do Município

Decreto nº 04/2025

OAB/GO 72.983