PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 153/2026

INEXIGIBILIDADE Nº 28/2026

OBJETO: Contratação, por meio de Inexigibilidade de Licitação, da locação de imóvel urbano situado na Avenida Rio Branco, n° 310, Centro, Porto Murtinho/MS, matrícula n° 3.457, com área de 638,20m², destinado à instalação e funcionamento dos Projetos Sociais "Orquestra de Violões" e "Harpa Paraguaia", no âmbito da Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania, pelo prazo de 12 (doze) meses.

RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de parecer jurídico formulada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania, por meio do Documento de Formalização de Demanda n° 037/2026, cujo objeto é a locação de imóvel urbano situado na Avenida Rio Branco, n° 310, Centro, Porto Murtinho/MS, matrícula n° 3.457, com área total de 638,20m², destinado à instalação e ao funcionamento dos Projetos Sociais "Orquestra de Violões" e "Harpa Paraguaia", pelo prazo de 12 (doze) meses, no valor mensal de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), perfazendo o total de R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais).

O referido processo se encontra amparado no art. 74, inciso V, da Lei n° 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), de modo que o exame desta assessoria jurídica restringir-se-á aos aspectos formais e de legalidade do procedimento, excluídos quaisquer pontos sobre as escolhas administrativas de conveniência e oportunidade, assim como os de caráter técnico, econômico e/ou discricionário.

Instruem os autos: Documento de Formalização de Demanda n° 037/2026; Termo de Referência; Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis, firmada pela Secretaria requisitante; Certificação de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis, firmada pela Divisão de Inventário Patrimonial; Levantamento para Avaliação de Imóvel Urbano, elaborado pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação de Bens Imóveis (Decreto Municipal n° 14.439/2023); Justificativa de Preço; Razão de Escolha do Contratado; Proposta da locadora; Certidão de Matrícula do imóvel n° 3.457; documentos pessoais da proprietária; e Nota de Bloqueio orçamentário n° 1483578/2026, atestando a suficiência de saldo na dotação orçamentária.

Por oportuno, ressalta-se que a análise em comento tomará por base os documentos e informações constantes dos autos do procedimento administrativo supra, haja vista a presunção de veracidade e legitimidade dos atos administrativos, bem como das informações prestadas pelos agentes públicos.

FUNDAMENTAÇÃO

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 consagra, como regra geral, a obrigatoriedade de licitação pública para as contratações realizadas pela Administração Pública direta e indireta, nos termos do art. 37, inciso XXI:

> "XXI – ressalvados os casos específicos na legislação, as obras, compras e alienações serão contratadas 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."

Excepcionalmente, a própria Lei Maior admite hipóteses em que a competição se mostra inviável, as quais foram regulamentadas pela Lei n° 14.133/2021.

No caso concreto, o objeto da contratação configura hipótese clássica de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da referida Lei:

> "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;
> [...]"

A inviabilidade de competição, nesta hipótese, decorre da própria natureza do objeto: o imóvel é bem infungível, dotado de localização e características físicas únicas, de modo que não há como comparar objetivamente propostas de bens diversos entre si sob o crivo da licitação. A singularidade não está na vontade do administrador, mas na própria natureza do bem imóvel, cuja essência é a insubstituibilidade.

Conforme doutrina de Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, os processos administrativos de locação ou aquisição de imóvel deverão ser precedidos de avaliação prévia, a fim de

comprovar a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado, exigência que decorre diretamente do § 5º do art. 74 da Lei n° 14.133/2021:

> *"§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, deverão ser observados os seguintes requisitos:*
> *I – 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 investimentos;*
> *II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*
> *III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração, considerado o adequado aproveitamento das necessidades da contratação."*

No presente caso, verifica-se o atendimento aos três requisitos do § 5º. Quanto ao inciso I, a Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação de Bens Imóveis, instituída pelo Decreto Municipal n° 14.439/2023 e composta por arquitetos e urbanistas municipais devidamente habilitados (CAU), procedeu à avaliação in loco do imóvel em 07/08/2026, tendo concluído, por unanimidade, que o valor de locação de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais está compatível com as condições de mercado local, admitida variação de até 10% (dez por cento) para mais ou para menos.

Quanto ao inciso II, a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis foi apresentada tanto pela Secretaria requisitante quanto pela Divisão de Inventário Patrimonial do Município, em documentos apartados e coincidentes quanto à conclusão.

Quanto ao inciso III, a singularidade do imóvel restou justificada pela sua localização na região central do Município, aliada às suas características construtivas (área total de 638,20m², subdividida em cômodos aptos ao funcionamento simultâneo dos dois projetos sociais), sendo tais elementos aptos a demonstrar a inviabilidade de competição, e não a mera conveniência da escolha.

A jurisprudência do Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso do Sul reforça a exigência de avaliação prévia como condição de validade do ato, conforme a Súmula n. 28 daquela Corte de Contas:

> *"A ausência de avaliação prévia do preço de locação do imóvel destinado ao serviço público, visando a verificação de sua compatibilidade com o valor vigente no mercado, enseja a declaração da ilegalidade e irregularidade do contrato e aplicação de multa ao responsável."*

No caso em exame, a avaliação prévia foi realizada por comissão técnica permanente, dotada de habilitação profissional pertinente (Conselho de Arquitetura e Urbanismo),

circunstância que confere lastro técnico suficiente à estimativa de valor locatício, afastando a incidência da vedação sumulada.

O processo de contratação direta deve observar rigorosamente o rol de documentos previsto no art. 72 da Lei nº 14.133/2021. Dos autos, depreende-se o cumprimento dos incisos:

> I – documento de formalização de demanda e estudo técnico preliminar – atendido, dispensado este último por força do art. 5°, caput, do Decreto Municipal n° 15.088/2024 c/c art. 74, V, da Lei 14.133/2021;
> II – estimativa de despesa, calculada na forma do art. 23 da Lei nº 14.133/2021 – atendida, mediante o laudo de avaliação da Comissão Permanente;
> III – parecer jurídico – atendido pelo presente documento;
> IV – demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido – atendida pela Nota de Bloqueio n° 1483578/2026;
> V – comprovação de que a contratada preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária – atendida, tratando-se de pessoa física, proprietária registral do imóvel, conforme certidão de matrícula;
> VI – razão da escolha do contratado – atendida, por documento específico que correlaciona a titularidade do imóvel à única pessoa capaz de satisfazer o interesse público na espécie;
> VII – justificativa de preço – atendida;
> VIII – autorização da autoridade competente.

Quanto à comprovação de titularidade e legitimidade da locadora para figurar no polo contratual, a matrícula n° 3.457 do Registro de Imóveis de Porto Murtinho/MS demonstra que Maria Elisa Vilamaior adquiriu a propriedade do bem por meio de Formal de Partilha, na qualidade de companheira supérstite do autor da herança, Nelson Wilson Bacha, falecido em 13/04/2014, com registro do ato em 29/05/2026. Não obstante a aquisição registral recente, a origem do direito remonta à união estável mantida entre a proprietária e o de cujus por mais de uma década, circunstância que afasta qualquer direcionamento na escolha do imóvel, tratando-se de sucessão legítima em processo judicial de inventário e partilha, alheio à vontade da Administração Pública.

.

Sob a égide do art. 22 da LINDB (Lei nº 13.655/2018), a interpretação das normas sobre gestão pública deve considerar os obstáculos e as dificuldades reais do gestor e as exigências das políticas públicas a seu cargo, sem que lhe seja imposta responsabilidade pessoal por decisões tomadas com base em parecer técnico, nos limites dos elementos disponíveis e segundo as práticas administrativas usuais.

Nos termos do art. 28 da LINDB, o agente público somente poderá ser responsabilizado pessoalmente quando agir ou se omitir com dolo ou erro grosseiro. A contratação fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, com instrução processual satisfatória quanto ao mérito da singularidade do imóvel, à avaliação prévia de preço e à inexistência de bem público disponível, e respaldada pelo presente parecer jurídico, configura atuação dentro dos parâmetros da legalidade e da boa-fé administrativa, afastando qualquer imputação de responsabilidade pessoal ao gestor, ressalvado o saneamento das pendências indicadas na Conclusão.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, e considerando que os documentos constantes dos autos demonstram, em seu núcleo essencial, o atendimento aos requisitos legais do art. 74, inciso V, e § 5º, incisos I a III, da Lei nº 14.133/2021, esta Procuradoria opina pela **VIABILIDADE JURÍDICA DA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**.

Porto Murtinho-MS, 31 de agosto de 2026.

DARLENE FROES LOUBET:04438963133
Assinado digitalmente por DARLENE FROES LOUBET:04438963133
ND: C=BR, CN=DARLENE FROES LOUBET:04438963133, O=ICP-Brasil, OU=Certificado PF A3
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.08.31 10:21:44-04'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.2

DARLENE FRÓES LOUBET
Procuradora Geral Municipal
OAB/MS 23.923