PARECER JURÍDICO– INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 7084/2026;
PROCESSO LICITATÓRIO Nº 050/2026;
INEXIGIBILIDADE Nº 013/2026;

OBJETO: Locação de imóvel urbano situado à Avenida Tuiuiú, n° 1027, Jardim Gramado, (Lote 00001, quadra 00054 e setor 00003) São Gabriel do Oeste/MS, para o desenvolvimento de projetos culturais de extensão ao Projeto Cultura Viva complementares às ações da Secretaria Municipal de Cultura de São Gabriel do Oeste/MS.

I-RELATÓRIO

Versam os presentes autos acerca da análise da legalidade e regularidade do procedimento administrativo de inexigibilidade de licitação, instaurado pela Secretaria Municipal de Cultura, Desporto e Turismo, com a finalidade de viabilizar a locação de imóvel urbano edificado, situado na Avenida Tuiuiú nº 1027, no loteamento denominado "Jardim Gramado", destinado ao desenvolvimento de projetos culturais, educacionais e atividades complementares às ações da rede municipal de ensino e da Secretaria Municipal de Cultura.

Foram juntados os presentes documentos para análise jurídica:

- Formalização de demanda;
- Estudo Técnico Preliminar;
- Termo de Referência;
- Laudo com considerações do valor;
- Matrícula do imóvel;
- Despacho autorizativo;
- Reserva orçamentária;
- Documentação de habilitação do locador;
- Decretos e Leis Vigentes;

É o relatório, passamos ao controle de legalidade.

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

II. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

II.I DA EXTENSÃO DA ANÁLISE JURÍDICA.

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021- Lei de Licitações e Contratos:

> *"Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.*
>
> *§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:*
> *I - Apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;*
> *II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;"*

Como se pode observar do dispositivo legal supra, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade.

De outro lado, cabe esclarecer que não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos, nem de atos já praticados. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

Finalmente, deve-se salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não,

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção, o seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

II.II – REGRAMENTOS ESPECÍFICOS DA FASE DE PLANEJAMENTO NA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

A lei de licitações, em seu art. 72, fixa a documentação mínima que deve estar presente no processo:

> *"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 ;*
> *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."*

O decreto 2.918/2023, art. 29, II, preceitua que o ETP é obrigatório em licitações e compras diretas que tenham por finalidade a contratação de fornecimento de bens, serviços e obras, exceto, dentre outras, a contratação por inexigibilidade de licitação.

No presente processo identificamos, em que pese a desnecessidade, do ETP, além dos instrumentos obrigatórios de DFD e TR.

II.III – DA DFD, ETP E TR DA PRESENTE CONTRATAÇÃO.

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

Tendo em vista no norte do controle de legalidade, passaremos a verificar se houve a devida formalização dos documentos DFD, ETP e TR, nos termos da lei 14.133/2021.

O art. 6º do decreto 2.918/2023 preceitua que a execução da fase preparatória é de responsabilidade da respectiva secretaria e será coordenada pelo Gestor de Compras.

O decreto do gestor nomeado se encontra no processo.

a) DO DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

O art. 26 do decreto 2.918/2023 define que a DFD é o instrumento que dá inicio ao processo de licitação e será preenchido pelo setor definido pela secretaria municipal ou diretor presidente da entidade.

O parágrafo único do mesmo artigo estabelece a necessidade de conter, nesse documento, a justificativa da necessidade da contratação, a quantidade de serviços a serem adquiridos a previsão da data em que deve ser iniciada e a indicação do servidor que poderá auxiliar na elaboração dos estudos preliminares e daquele a quem será confiada a fiscalização dos serviços.

Analisando a DFD 219/2026 observei o cumprimento de todas as exigências regulamentares.

b) DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Segundo a definição legal, considera-se estudo técnico preliminar inciso XX, art. 6º, da lei 14.133/2021: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

Além disso, no estudo técnico preliminar há a indicação do interesse público envolvido, conforme determina o art. 18, inciso I da lei 14.133/2024.

A lei explicita o conteúdo do ETP, senão vejamos o §1º do art. 18.

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

*§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:*
I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;
II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;
III - requisitos da contratação;
IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;
V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;
VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;
VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;
VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;
IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;
X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;
XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;
XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;
XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Igualmente, o art. 27 do decreto 2.918/2023 estabelece que o Estudo Técnico Preliminar é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação,

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

será elaborado pelo órgão ou entidade demandante, podendo ser auxiliado por outros entes municipais com expertise relativa ao objeto a que se pretende contratar, e deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica socioeconômica, sociocultural e ambiental da contratação.

Consta a necessidade da locação, bem como do problema a ser resolvido, nos seguintes termos:

I – Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público.

1.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade de disponibilizar espaço físico adequado, acessível e multifuncional para a execução de atividades educacionais e culturais integradas, destinadas à comunidade escolar e ao público atendido pela Secretaria Municipal de Cultura, Desporto e Turismo.

1.2. O imóvel atenderá à crescente demanda por locais apropriados para a realização de projetos de contraturno escolar, eventos culturais, atividades esportivas, ações intersetoriais e demais iniciativas que compõem o calendario cultural do município.

1.3. Atualmente, as instalações das unidades da Secretaria de Cultura apresentam limitações estruturais que comprometem a implementação plena de tais ações, especialmente no que se refere à disponibilidade de salas multiuso, espaços para dinâmicas em grupo e infraestrutura esportiva. Além disso, a concentração de múltiplas atividades em um único local sobrecarrega os espaços existentes, gerando conflitos de agenda e prejudicando a efetividade dos projetos.

1.4. A locação do imóvel proposto permitirá descentralizar e expandir as atividades já executadas, além de oferecer melhores condições de trabalho aos servidores públicos e melhor atendimento à população beneficiada, alinhando-se ao interesse público na promoção da, valorização da cultura local e desenvolvimento da cidadania.

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

Analisando o Estudo Técnico Preliminar acostado aos autos, verifica-se o atendimento aos requisitos legais exigidos, constatando-se a presença dos elementos previstos no §1º do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, devidamente fundamentados e compatíveis com a natureza da contratação pretendida.

Observa-se, ainda, que a justificativa apresentada pela Secretaria Municipal de Cultura, Desporto e Turismo encontra-se adequadamente motivada, evidenciando a necessidade de disponibilização de espaço físico adequado, acessível e multifuncional para o desenvolvimento de projetos culturais e educacionais complementares às ações da rede municipal de ensino e da própria Secretaria.

O ETP demonstra que as estruturas atualmente disponíveis apresentam limitações físicas e operacionais, especialmente quanto à disponibilidade de salas multiuso e espaços destinados à realização de oficinas, atividades em grupo, ações culturais e esportivas, circunstância que compromete a plena execução das atividades desenvolvidas pela Administração.

Consta, também, a demonstração de que a locação pretendida permitirá a descentralização e ampliação das atividades já executadas, proporcionando melhores condições de atendimento à população, bem como maior eficiência na utilização dos recursos públicos, considerando a centralização das atividades em um único espaço, com consequente redução de custos operacionais, logísticos e administrativos.

Além disso, restou consignado nos autos que o imóvel apresenta características específicas de localização, estrutura e disponibilidade imediata compatíveis com as necessidades da Administração Pública, circunstâncias que fundamentam a inviabilidade de competição e a adoção do procedimento de inexigibilidade de licitação.

c) DO TERMO DE REFERÊNCIA

Noutro norte, considera-se termo de referência, conforme inciso XXIII, art. 6º, da lei 14.133/2021, documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

a) definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;

b) fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas;

c) descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto;

d) requisitos da contratação;

e) modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento;

f) modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;

g) critérios de medição e de pagamento;

h) forma e critérios de seleção do fornecedor;

i) estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado;

j) adequação orçamentária;

O Termo de Referência deve ser elaborado pelo Gestor de Compras, com base no Documento de Formalização de Demanda (DFD) e no Estudo Técnico Preliminar (ETP), e submetido à aprovação pelo Secretário Municipal ou Diretor-Presidente do órgão ou entidade, conforme preceitua o art. 31 do decreto 2.918/2023.

Ao observarmos o termo de referência, também é possível averiguar o cumprimento dos requisitos legais, com a indicação precisa do objeto, das quantidades com a devida justificativa do montante e demais requisitos da contratação.

d) DA PESQUISA DE PREÇOS

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

A realização de pesquisa de preços, nos moldes tradicionais aplicáveis às contratações competitivas, mostra-se inaplicável ao presente caso, tendo em vista a natureza singular da contratação e a inviabilidade de competição decorrente das características específicas do imóvel pretendido.

Não obstante, observa-se que o valor da contratação se encontra devidamente justificado nos autos, mediante apresentação de laudo de avaliação mercadológica elaborado por profissional habilitado do ramo imobiliário, em conformidade com os parâmetros técnicos estabelecidos pela NBR 14.653, o qual atestou a compatibilidade do valor pretendido com os preços praticados no mercado imobiliário local.

Conforme consta no referido laudo, o imóvel foi avaliado considerando suas características físicas, localização, dimensão, infraestrutura, estado de conservação e potencial de utilização, sendo apurado o valor mensal de locação de **R$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais)**, montante compatível com a realidade mercadológica e em consonância com a proposta apresentada pela proprietária do imóvel.

Dessa forma, verifica-se que o valor pretendido para a contratação se encontra devidamente motivado e compatível com o valor de mercado, atendendo aos princípios da razoabilidade, economicidade e interesse público.

II.III – DA MODALIDADE ESCOLHIDA – INEXGIBILIDADE – ART. 74, V.

A lei de licitações elenca hipóteses em que considera inexigível a realização de certame público.

Cuida-se de examinar a locação de imóveis de terceiros por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021:

> *"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."*

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

Diferentemente da sistemática da Lei nº 8.666/93, em que a locação de imóveis era prevista como uma das hipóteses de dispensa de licitação (art. 24, X), a nova lei de licitações e contratações públicas previu como regra a realização de licitação prévia para a celebração de tal espécie contratual:

> *"Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários."*

O novo diploma ressalvou, porém, as situações em que não há viabilidade de competição, como quando as características de instalações e de localização tornem necessária a escolha de um determinado imóvel. Ou seja, pela Lei 14.133/2021, quando apenas um único imóvel é capaz de satisfazer o interesse público, é possível ser concretizada a contratação direta, afastando-se a necessidade de realização de processo de escolha e de ampla concorrência.

Em que pese a Lei 8.666/93 permitir a realização de contratação direta mesmo diante de uma pluralidade de imóveis capazes de atender as finalidades precípuas da administração, o Tribunal de Contas da União recomendava a contratação direta apenas quando comprovado que um único imóvel seria capaz atender as necessidades administrativas de instalação e de localização (AC nº 1.340/09, Plenário; AC nº 5.281/10, da 1ª Câmara; AC n° 2.025/2010, 2ª Câmara).

Assim como em qualquer hipótese de licitação inexigível, a inviabilidade de competição deve estar presente no caso concreto para que se viabilize a contratação direta.

Nessas situações, a disputa não é factível em razão da singularidade do imóvel em relação às suas características de instalações e de localização que impedem a seleção através de um certame licitatório.

No presente caso, foi justificada as caraterísticas que tornam a escolha do imóvel único, sendo plausível a aceitável a razão da indicação, senão vejamos:

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

A escolha do contratado decorre da localização estratégica do imóvel, situada em área de fácil acesso à população atendida, bem como das condições estruturais adequadas ao funcionamento das atividades desenvolvidas pelo projeto, atendendo ao interesse público e às necessidades da Administração.

Quanto à justificativa do preço, o valor da locação encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliação e pesquisa de preços realizadas, observando-se os princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade para a Administração Pública.

A) DO REGIME JURÍDICO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS.

Como sabido, os contratos de locação imobiliária em que a Administração Pública figura na condição de locatária são regidos por um regime jurídico híbrido, no qual predominam as regras de direito privado, ancoradas na Lei Federal nº 8.245/91 e no Código Civil, com a incidência, porém, das prerrogativas de direito público, ditadas pelo princípio da indisponibilidade do interesse público. Enquadram-se na categoria doutrinária de contratos privados da Administração.

Por tal motivo é que o art. 62, §3º, II, da Lei nº 8.666/93, estabelece a incidência, no que couber, das regras gerais das contratações públicas e, em especial, daquelas previstas nos arts. 55 e 58 a 61 da Lei de Licitações:

> *"Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência inexigibilidades e de tomada de preços, bem como nas dispensas e cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo hábeis, tais como carta-contrato, por outros instrumentos nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.*
> *§ 3o Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:*
> *I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;*
> *II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público."*

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

De forma diversa, a Lei nº 14.133/21 tratou dos contratos de locação de imóvel pelo Poder Público, disciplinado as formas de seleção do processo de licitação como regra (art. 51) ou inexigibilidade de licitação quando comprovada a singularidade do bem (art. 74, V), mas no art. 3º afastou a incidência do seu regime legal sobre as contratações sujeitas a normas previstas em legislação própria.

Entende-se, no entanto, que a ausência de previsão expressa quanto à incidência das regras contratuais de direito público aos contratos de locação de imóvel de terceiros não afasta por completo o regime publicista.

Assim, em que pese referidas relações contratuais se submeterem, em grande medida, às normas de direito privado, em especial à lei de locações (Lei nº 8.245/91), não tendo sua vigência, por exemplo, limitada aos prazos estabelecidos no Capítulo V do Título III da Lei 14.133/2021, a incidência do princípio constitucional da indisponibilidade do interesse público autoriza a derrogação parcial das normas privatistas em alguma medida, no limite do estritamente necessário à preservação dos interesses coletivos.

B) DOS REQUISITOS PARA CONFIGURAÇÃO DA HIPÓTESE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

O novo regramento, em seu § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, pontua requisitos específicos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

> *"§ 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 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 e que evidenciem vantagem para ela**."*

C) 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.

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

O primeiro deles diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma 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.

A avaliação prévia do bem, portanto, deve ser realizada, no âmbito desta Municipalidade, devendo ser elaborado laudo no qual se avalie as condições do imóvel, suas características e valor de mercado.

Consta nos autos Avaliação realizada por empresa imobiliária constando a descrição, identificação e caracterização do bem, valor e diagnóstico de mercado além de croqui e imagens.

D) CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE POSSAM ATENDER AO OBJETO PRETENDIDO.

Deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 363):

> "*Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e* ***apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo****."*

Todavia, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes. Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público.

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

O setor competente pelo Patrimônio desta municipalidade, instado a se manifestar acerca da existência de imóvel público que pudesse atender a demanda em questão, **manifestou-se negativamente**.

e) JUSTIFICATIVAS QUE DEMONSTREM A SINGULARIDADE DO IMÓVEL A SER COMPRADO OU LOCADO PELA ADMINISTRAÇÃO E QUE EVIDENCIEM VANTAGEM PARA ELA.

Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de **justificativa** demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela Secretaria solicitante, **indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado**.

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, reforce-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.

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

Tal apontamento tem guarida na **teoria dos motivos determinantes**, que preconiza que os atos administrativos, quando motivados, ficam vinculados aos motivos expostos, para todos os efeitos jurídicos. Até mesmo sua validade dependerá da efetiva existência dos motivos apresentados. **Recomenda-se, por isso, especial cautela quanto aos seus termos, que devem ser claros, precisos e corresponder à real demanda dos órgãos administrativos, sendo inadmissíveis especificações que não agreguem valor ao resultado da contratação, ou superiores às necessidades do órgão/entidade, ou, ainda, que estejam defasadas tecnológica e/ou metodologicamente.**

A Secretaria Municipal de Cultura, Desporto e Turismo justificou a contratação informando que a locação do imóvel é fundamental para a instalação da Extensão do Projeto Cultura Viva, destacando que a localização no Bairro Jardim Gramado é estratégica para ampliar o alcance das ações culturais e sociais, possibilitando o atendimento de crianças, jovens, adultos e idosos da região e dos bairros adjacentes.

Ressaltou, ainda, que o imóvel apresenta estrutura física adequada para o desenvolvimento das atividades culturais, educativas e sociais, contando com condições compatíveis para assegurar segurança, conforto, acessibilidade e qualidade na execução das ações promovidas pela Secretaria Municipal de Cultura, Desporto e Turismo, contribuindo para a inclusão social, fortalecimento dos vínculos comunitários e democratização do acesso à cultura.

Além disso, consignou-se que a localização estratégica do imóvel favorece o acesso da comunidade aos serviços e projetos ofertados pelo Município, contribuindo para a descentralização das ações públicas e para a ampliação do alcance das políticas públicas voltadas às áreas da educação, cultura, esporte e desenvolvimento social, em observância ao interesse público e à necessidade de melhor atendimento à população.

II.IV. DA MINUTA DO CONTRATO

Quanto a minuta do contrato, o art. 89 da lei de licitações estabelece que regular-se-ão pelas clausulas e preceitos de direito público e serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos de direito privado.

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

Além disso, o §2º do mesmo artigo fixa que os contratos deverão estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, as obrigações e as responsabilidades das partes, em conformidade com os termos do edital de licitação e os da proposta vencedora ou com os termos do ato que autorizou a contratação direta e os da respectiva proposta.

Além disso, há a necessidade de observarmos que a minuta previu todas as cláusulas necessárias, vejamos:

> *"Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:*
> *I - o objeto e seus elementos característicos;*
> *II - a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;*
> *III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;*
> *IV - o regime de execução ou a forma de fornecimento;*
> *V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;*
> *VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;*
> *VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;*
> *VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;*
> *IX - a matriz de risco, quando for o caso;*
> *X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;*
> *XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;*
> *XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;*
> *XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;*
> *XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;*
> *XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;*

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;
XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;
XIX - os casos de extinção."

Observamos que a minuta atende todas as exigências legais, não havendo óbice para o prosseguimento.

III.CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, nos limites da análise jurídica e excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência do ajuste, O PROCESSO DE CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE ATENDE AS EXIGÊNCIAS CONTIDAS NA LEI NACIONAL N° 14.133/2021, assim como a minuta de Contrato Administrativo, o que permite a esta Procuradoria Geral manifestar-se **FAVORÁVEL** a realização da contratação, que tem como objeto acima descrito.

Encaminhe-se o processo para ratificação/autorização da contratação e posterior publicação.

São Gabriel do Oeste - MS, 15 de maio de 2026.

GASPARINO FAVERO NETO
PROCURADOR MUNICIPAL
OAB/MS 23.113

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: GASPARINO FAVERO NETO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

CÓDIGO DE ACESSO
486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Assinante: GASPARINO FAVERO NETO em 19/05/2026 09:31:27
CPF:***.***-.331-89
Certificadora: ICP-BRASIL - AC DIGITAL MULTIPLA G1

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo
https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/486D8B2052794BEE8E6C87521771547B

HOMOLOGAÇÃO E AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 7084/2026;
PROCESSO LICITATÓRIO Nº 050/2026;
INEXIGIBILIDADE Nº 013/2026;

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À AVENIDA TUIUIÚ, N° 1027, JARDIM GRAMADO, (LOTE 00001, QUADRA 00054 E SETOR 00003) SÃO GABRIEL DO OESTE/MS, PARA O DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS CULTURAIS DE EXTENSÃO AO PROJETO CULTURA VIVA COMPLEMENTARES ÀS AÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA DE SÃO GABRIEL DO OESTE/MS.

1. **HOMOLOGO O PROCESSO LICITATÓRIO Nº 050/2026 E DECLARO INEXIGÍVEL A LICITAÇÃO** da contratação constante do objeto em epígrafe, com fundamento no art. 74, V, da lei Federal nº 14.133/2021, e artigo 3º do Decreto Municipal n. 3.132/2024;

2. **CONTRATADO: CLAUDIR JOSÉ BERTONCELLI – CPF 519.492.701-06**

3. **PRAZO DA CONTRATAÇÃO**: 12 (doze) meses, conforme termo de referência.

4. **VALOR TOTAL: R$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais)** pagos mensalmente durante o prazo da contratação (12 meses), totalizando **R$ 81.600,00 (oitenta e um mil e seiscentos reais)**, conforme consta no termo de referência e no contrato celebrado.

5. **DOTAÇÃO:**

020108	**Secretaria de Cultura, Desporto e Turismo**
13.392.0008.1021.0001	Desenvolvimento de Projetos Culturais
3.3.90.36.00	Outros Serviços de Terceiros- Pessoa Física

Publique-se, para fins do disposto no parágrafo único do art. 72 da lei 14.133/2021 e artigo 6º, XIII do Decreto Municipal n. 3.132/2023, por meio do Diário Oficial dos Municípios mantido pela ASSOMASUL, em conformidade com a Lei Orgânica do Município.

Encaminhe-se à Procuradoria Jurídica para as demais providências.

São Gabriel do Oeste – MS, 15 de maio de 2026.

LEOCIR PAULO MONTAGNA
PREFEITO MUNICIPAL

Processo 7084/2026. Assinado por 1 pessoa: LEOCIR PAULO MONTAGNA
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/5137648DD03A499EAF6DEA937D7219E9

MUNICÍPIO DE SÃO GABRIEL DO OESTE
RUA MARTIMIANO ALVES DIAS, Nº 1211 - CENTRO - CNPJ: 15.389.588/0001-94
SÃO GABRIEL DO OESTE/MS - CEP 79.490-000
FONE: (67) 3295-2111

CÓDIGO DE ACESSO
5137648DD03A499EAF6DEA937D7219E9

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Assinante: LEOCIR PAULO MONTAGNA em 15/05/2026 15:01:37
CPF:***.***-.171-91
Certificadora: ICP-BRASIL - AC DIGITAL MULTIPLA G1

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo
https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/5137648DD03A499EAF6DEA937D7219E9