

**Parecer Técnico para a Rescisão Unilateral de Contrato de Locação****Processo Administrativo: 145/2024****Interessado: Prefeitura municipal de Buritis-MG e Matheus Kiyoshi Silva Alimura****Assunto: Rescisão Unilateral de Contrato de Locação de Imóvel, com base no Art. 138, Inciso I, da Lei nº 14.133/2021 e Cláusula 7.3 do Contrato.****I. Introdução**

Este parecer técnico visa fundamentar a rescisão unilateral do contrato de locação de imóvel celebrado entre a Prefeitura Municipal de Buritis-MG e Matheus Kiyoshi Silva Alimura, tendo em vista a desnecessidade superveniente do uso do imóvel por parte da Administração Pública. A rescisão encontra amparo legal no Art. 138, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e na Cláusula 7.3 do Contrato de Locação em vigor.

II. Do Objeto do Contrato

O contrato de locação em questão, de número 292/2024, assinado em 30 de dezembro de 2024, tem como objeto a locação do imóvel para fins de servir para as instalações do PSF VII, órgão vinculado a Secretaria Municipal de Saúde.

III. Da Fundamentação Legal e Contratual

A Administração Pública possui a prerrogativa de rescindir unilateralmente seus contratos administrativos, desde que presentes as condições e causas previstas em lei. No presente caso, a base legal para a rescisão é o Art. 138, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

Art. 138. A extinção do contrato poderá ser:

I - Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

II - Consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

III - determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

§ 1º A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

Conforme a alínea "I" do inciso I do Art. 138, a superveniente desnecessidade do objeto, comprovada por parecer técnico ou circunstanciado, é causa legítima para a rescisão unilateral por parte da Administração.

Adicionalmente, o contrato de locação em tela, na sua Cláusula 7.3, estabelece expressamente:

"Cláusula 7.3. A Administração poderá rescindir unilateralmente o presente contrato a qualquer tempo, mediante aviso prévio de [Prazo de Aviso Prévio, por exemplo: 05 (cinco) dias], caso o imóvel deixe de ser necessário para a consecução de suas finalidades institucionais, sem que caiba ao LOCADOR qualquer indenização, salvo as parcelas relativas aos dias de uso efetivo do imóvel e as eventuais benfeitorias necessárias devidamente autorizadas e não indenizadas."

**AV. BANDEIRANTES, 723 - CENTRO****(38) 3662-5200****WWW.BURITIS.MG.GOV.BR****CNPJ: 18.125.146.0001-29**



A convergência entre a Lei nº 14.133/2021 e a Cláusula Contratual 7.3 reforça a legalidade e a contratualidade da presente rescisão.

IV. Da Desnecessidade Superveniente do Imóvel

A presente rescisão se justifica pela comprovada desnecessidade superveniente do uso do imóvel pela Administração pela: Disponibilidade de Imóvel Próprio: A Administração Pública passou a dispor de imóvel próprio que atende plenamente às necessidades anteriormente supridas pelo imóvel locado, gerando economia aos cofres públicos.

Diante do exposto, a manutenção do contrato de locação configura-se como um ônus desnecessário para o erário, haja vista a inexistência de uso efetivo e a possibilidade de realocação das atividades para outras estruturas.

V. Das Consequências da Rescisão

Em conformidade com a legislação aplicável e as disposições contratuais, a rescisão unilateral do contrato implica nas seguintes consequências:

- **Aviso Prévio:** Será concedido aviso prévio de [05 cinco dias úteis] ao locador, a contar da notificação formal da rescisão.
- **Pagamento de Valores Devidos:** Serão devidas apenas as parcelas relativas aos dias de uso efetivo do imóvel até a data da desocupação, bem como eventuais benfeitorias necessárias devidamente autorizadas e não indenizadas, se houver.
- **Inexistência de Indenização por Lucros Cessantes:** A rescisão por desnecessidade superveniente do objeto, amparada legal e contratualmente, não enseja direito a indenização por lucros cessantes ao locador.

VI. Conclusão

Pelo exposto, e em conformidade com o Art. 138, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 e a Cláusula 7.3 do Contrato de Locação nº 292/2024, opina-se pela viabilidade jurídica e administrativa da rescisão unilateral do referido contrato de locação, em razão da superveniente desnecessidade do uso do imóvel pela Administração Pública.

Recomenda-se a formalização da notificação ao locador, observando-se o prazo de aviso prévio estabelecido contratualmente, e a adoção das medidas necessárias para a desocupação do imóvel.

Ingrid Santos – Advogada do setor de compras e licitações.

OAB/MG 212542

É o parecer.

À consideração superior.

Buritis-MG em 30 de junho de 2025



AV. BANDEIRANTES, 723 - CENTRO



(38) 3662-5200



WWW.BURITIS.MG.GOV.BR



CNPJ: 18.125.146.0001-29