



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Procuradoria-Geral do Município

Parecer Jurídico nº: 184/2025

Processo Administrativo nº: 14174/2025

Modalidade: Inexigibilidade de Licitação nº 22/2025

Assunto: Locação de imóvel localizado à Rua Coronel Tininho n.º 40, sala n.º 101, bairro Centro, para funcionamento da Biblioteca Municipal.

Interessada: Secretaria Municipal de Cultura e Turismo

1 – Relatório:

Trata-se de solicitação de parecer no processo em epígrafe, referente a locação de imóvel localizado à Rua Coronel Tininho n.º 40, sala n.º 101, bairro Centro, para funcionamento da Biblioteca Municipal.

O valor mensal da locação pretendida é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), totalizando R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) para o prazo de duração do contrato, que é de 12 (doze) meses.

Constam dos autos os seguintes documentos: Documento de Formalização da Demanda (DFD) nº 22/2025/SEMUC; portarias de designação dos gestores, fiscais de contrato e equipe de planejamento; Estudo Técnico Preliminar; Termo de Referência; requisição de compra e contratação; relatório de itens do DFD; certidão de dotação orçamentária; certidão de avaliação do imóvel emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda; contrato de locação de sala comercial no mesmo prédio; documentos pessoais do proprietário; Memorando nº 93/2025 da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo; e Memorando nº 96/2025 da Gerência de Controle Patrimonial.

Também foram juntados aos autos e-mails trocados entre a Secretaria Municipal de Cultura e Turismo e a imobiliária, tratando da definição do valor locativo e da documentação necessária à formalização da locação, incluindo: ficha cadastral do imóvel, laudo de vistoria, certidão de inteiro teor do imóvel, procuração firmada entre o proprietário e a imobiliária, certidões atualizadas de regularidade fiscal e trabalhista, além da Resolução CFB nº 245, de 24 de novembro de 2021.

Na sequência, consta despacho da Gerência de Licitações, Compras e Gestão de Contratos apontando inconsistências no processo, o que motivou o encaminhamento dos autos à Secretaria Municipal de Cultura e Turismo para providências.

Em resposta, a Secretaria encaminhou novo despacho acompanhado da documentação pertinente, informando que todas as pendências identificadas foram devidamente sanadas.

Posteriormente, foi anexada a minuta contratual, e os autos foram novamente encaminhados pela Gerência de Licitações, Compras e Gestão de Contratos à Procuradoria-Geral do Município, para análise e emissão de parecer jurídico, conforme dispõe o art. 53 da Lei Federal nº 14.133/2021.

É o relatório.

2 – Análise Jurídica:

2.1. Finalidade e abrangência do parecer jurídico:

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à análise





Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Procuradoria-Geral do Município

estritamente jurídica ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto a outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração.

Em relação aos aspectos de natureza técnica, partimos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

Vale lembrar, por analogia, o Enunciado nº 7, do Manual de Boas Práticas Consultivas da CGU/AGU, o qual recomenda que **“o Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade”**.

Porquanto, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, suas características e requisitos tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para melhor consecução do interesse público.

2.2. Da Contratação:

É cediço que as obrigações das contratações pelo Poder Público sujeitam-se ao regime das licitações, conforme previsão constitucional no art. 37, inc. XXI da Carta Magna.

A matéria das contratações públicas encontra-se prevista na Lei de Licitações e Contratos Administrativos – Lei Federal nº 14.133/2021, que estabeleceu duas exceções à regra de licitar, quais sejam: dispensa de licitação, prevista no art. 75; e inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74.

No caso em análise, a contratação foi solicitada com fundamento na inexigibilidade de licitação, em razão das características específicas do imóvel — notadamente suas instalações e localização — que, segundo informado pela Secretaria demandante, justificam a escolha direta, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

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.

As doutrinas ensinam ainda que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

Elucidando tal apontamento, segue o entendimento do douto professor Marçal Justen Filho, veja-se:

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.





Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Procuradoria-Geral do Município

(JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: 2º edição. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, p. 1037) (grifo nosso)

A contratação direta fundamentada no art. 74, inciso V deve seguir, ainda, os requisitos previstos no § 5º do mesmo artigo, senão vejamos:

§ 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.

Ressalte-se que consta nos autos a avaliação do imóvel, que atribuiu valor locativo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), o qual se mostra compatível com o valor proposto pela Secretaria solicitante.

A Secretaria solicitante, no estudo técnico preliminar, justificou o valor da contratação da seguinte forma:

“5.1 Para fins de levantamento de mercado e atendimento ao disposto artigo 23 da Lei nº 14.133/2021, que trata da estimativa de preços e da necessidade de comprovar a compatibilidade do valor com os praticados no mercado, esclarece-se que:

5.2 Neste procedimento de Inexigibilidade de Licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, não foi realizada pesquisa de preços junto ao mercado por meio de orçamentos formais múltiplos (três ou mais cotações), tendo em vista os seguintes fundamentos:

5.2.1 O critério de seleção foi através da inviabilidade de competição, conforme delineado pelo art. 74, inciso V, uma vez que o imóvel a ser locado é o que mais atende às necessidades específicas de funcionamento da Biblioteca Municipal. O imóvel escolhido atende de maneira plena às demandas específicas da biblioteca, especialmente no que se refere à localização, estrutura física e condições de uso imediato. Trata-se de um espaço situado em área central, com fácil acesso ao público, inclusive por transporte coletivo, além de contar com layout compatível com as atividades desenvolvidas, como atendimento ao público, acessibilidade, espaço para leitura, guarda do acervo de livros e realização de eventos culturais. Durante a etapa de levantamento, foram considerados outros imóveis na região, mas nenhum deles atendia conjuntamente aos critérios exigidos, seja por limitações de espaço, ausência de acessibilidade, necessidade de reformas estruturais ou localização inadequada. Dessa forma, entendemos que a escolha está devidamente justificada nos termos do §5º, inciso III, do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, uma vez que as características específicas do imóvel, tanto em relação à sua estrutura quanto à localização, tornam sua seleção necessária para garantir o funcionamento adequado da Biblioteca Municipal.

5.2.2 Foi realizada avaliação técnica prévia, por servidor público com formação compatível, nos termos do art. 23, §1º, da Lei nº 14.133/2021. O laudo técnico considerou valores por metro quadrado praticados na região, estado de





Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Procuradoria-Geral do Município

conservação do imóvel, localização e uso pretendido, resultando em valor estimado compatível com o mercado local.

5.2.3 Para fins de comparação e reforço da compatibilidade do preço, foi utilizado como parâmetro adicional um contrato de locação vigente de imóvel no mesmo prédio, de propriedade do mesmo locador. A análise demonstrou coerência entre os valores, reforçando a razoabilidade e economicidade da proposta.

5.3 Assim, embora não tenha sido realizada cotação junto a múltiplos fornecedores, os elementos técnicos disponíveis são suficientes para assegurar a compatibilidade do preço com o valor de mercado, suprimindo a exigência prevista no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

5.4 Portanto, entende-se que foram adotadas todas as medidas razoáveis para garantir a estimativa de valor de forma criteriosa, observando os princípios da legalidade, economicidade e eficiência, permitindo o regular prosseguimento do processo.”

Sabe-se que a compatibilidade de preços é um requisito para a locação de imóveis pela Administração Pública, assim sendo, a Secretaria Municipal de Cultura e Turismo manifesta que o valor inserido na minuta contratual está alinhado com o valor de mercado. Vale salientar que tal conclusão foge da alçada técnica do parecer jurídico.

Por outro lado, observa-se que, conforme certificado no Estudo Técnico Preliminar (ETP), o Município não dispõe de estrutura física própria e adequada para instalação da unidade especializada. No mesmo sentido, o Memorando nº 96/2025 (Doc. 15), da Gerente Interina de Patrimônio, informa a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo.

Na sequência, passamos a análise dos demais documentos apresentados.

No que tange à publicação da contratação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), nos termos do art. 12, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021, foi anexada aos autos uma tela extraída do sistema IPM (Doc. 8), porém não consta nos autos a publicação específica da contratação em análise no PNCP. Diante disso, recomenda-se que seja comprovada nos autos a efetiva publicação da contratação no PNCP, conforme exigido pela legislação vigente.

Verifica-se que o Laudo de Vistoria para Locação foi juntado aos autos, contudo, encontra-se sem assinatura. Recomenda-se, portanto, que o referido documento seja devidamente assinado.

Ademais, observa-se que os documentos de nº 33 a 37 foram assinados pelo Secretário Municipal de Cultura e Turismo, com base no Decreto Municipal nº 10.976/2025. Diante disso, recomenda-se a juntada do referido Decreto aos autos, a fim de comprovar a regularidade da representação.

Vale ressaltar que as contratações realizadas com base no art. 74, inc. V, devem ser lastreadas nas exigências previstas no art. 94, vejamos:

“Art. 94. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos seguintes prazos, contados da data de sua assinatura: (...)”

Existe ainda a previsão de exigência dos documentos a serem apresentados para a realização de contratações diretas, nos moldes do art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, segue *in verbis*:





Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Procuradoria-Geral do Município

“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.”

Posto isso, foi realizado o Estudo Técnico Preliminar (Doc. 35) e o Termo de Referência (Doc. 36) para instruir a contratação com tópicos e dados necessários para aferir a eficiência do contrato, bem como foram preenchidos os demais requisitos do dispositivo legal mencionado.

Destaca-se a demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários por meio da certidão de dotação e disponibilidade financeira (Doc. 9). Verifica-se que foi juntada nos autos das Certidões Negativa de Débito referentes aos tributos de competência Municipal, Estadual, Federal, Trabalhista, Certidão Cível de Insolvência Negativa, Certidão Negativa Correccional - Entes Privados (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM) e Certidão de situação do imóvel (Docs. 24 a 30).

No que diz respeito à minuta do contrato, observa-se a obrigatoriedade da abordagem das cláusulas dispostas no art. 92 da Lei Federal nº 14.133/2021, 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;





Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Procuradoria-Geral do Município

- 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;
- 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.”

Recomenda-se a verificação quanto ao efetivo retorno da Secretária indicada na minuta contratual (Doc. 38) às suas funções, a fim de confirmar sua disponibilidade para assinatura do contrato, nos termos do Decreto Municipal nº 10.976/2025.

Ademais, considerando que a empresa Real Campos Imobiliária Ltda representará o proprietário por meio do corretor de imóveis mencionado na Procuração (Doc. 23), recomenda-se que sejam juntados aos autos os documentos pessoais do referido corretor, responsável pela assinatura contratual.

Por fim, à luz do dispositivo legal mencionado, constata-se que a minuta contratual atende aos requisitos exigidos pela norma aplicável, estando formalmente adequada.

3 – Conclusão:

Assim, no que tange aos aspectos jurídicos formais, opino pela viabilidade jurídica para prosseguimento da formalização da contratação, desde que observadas as recomendações do Parecer.

Deixa-se registrado que o presente parecer não adentra ao mérito da contratação, não analisando sua conveniência, quantidades ou valores, sendo-os apresentados pela autoridade solicitante que assume a veracidade e exatidão das informações juntadas nos autos.

Este parecer se restringe a análise dos documentos e cópias constantes dos autos, não averiguando a sua autenticidade e nem a veracidade das assinaturas, pelo que presume todos autênticos. O parecer possui natureza facultativa, não vincula a autoridade consulente.

É o parecer, s.m.j.

Bom Despacho, 28 de julho de 2025.

Anna Luísa Nascimento Campos
OAB/MG 191.345

