



sasantos 25-09-2026 13:18:38

Prefeitura Municipal de Poços de Caldas
AUTORIZAÇÃO DE ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO

<i>Processo Licitatório:</i>	165/2026
<i>Modalidade:</i>	INEXIGIBILIDADE
<i>Número da Licitação:</i>	035/2026
<i>Aquisição de:</i>	Serviços

Nos termos da Lei Federal Nº. 14133 de 1º Abril de 2021, aprovo a aquisição do objeto especificado a seguir:

"LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA MARECHAL DEODORO, Nº 339, CENTRO, DESTINADO ÀS INSTALAÇÕES DO DEPARTAMENTO DE PROJETOS E DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL - SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL"

O valor estimado para o presente processo é de R\$18.876,00 (Dezoito Mil Oitocentos e Setenta e Seis Reais)

Autorizo o início dos procedimentos licitatórios e determino a abertura do processo correspondente.

Poços de Caldas, em 25 de setembro de 2026

Assinado digitalmente por ALEXANDER NICOLAS DANNIAS, Data: 27-09-2026 00:07:02

Secretário Municipal de Administração e Gestão de Pessoas



PARECER JURÍDICO N. 134/2026

Interessado: Secretaria Municipal de Assistência Social

Assunto: Inexigibilidade de licitação para locação de imóvel urbano

EMENTA:

DIREITO ADMINISTRATIVO. LEI Nº 14.133/2021. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. OBSERVÂNCIA DOS PRECEITOS NORMATIVOS INERENTES À MATÉRIA. REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS.

RELATÓRIO

Trata-se de consulta encaminhada pela Secretaria Municipal de Assistência Social para análise e emissão de parecer jurídico atinente à modalidade INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, cujo objeto é a locação do imóvel situado na Rua Marechal Deodoro, nº 339, Bairro Centro, Poços de Caldas/MG, para funcionamento das instalações do Departamento de Projetos e Desenvolvimento Habitacional.

Justificou-se a necessidade da contratação nos seguintes termos:

“A presente contratação justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade do funcionamento do Departamento de Projetos e Desenvolvimento Habitacional, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social, responsável pelo desenvolvimento de ações relacionadas à formulação, coordenação, acompanhamento e execução de projetos e programas voltados ao desenvolvimento habitacional e à melhoria das condições de moradia

Procuradoria-Geral do Município

Av. Mansur Frayha, 1677, 3º Andar - Bortolan, Poços de Caldas - MG, 37704-722



da população do Município de Poços de Caldas. Para tanto, faz-se necessária a locação do imóvel situado na Rua Marechal Deodoro, nº 339, Bairro Centro, Poços de Caldas/MG, onde atualmente já são desenvolvidas as atividades do Departamento. O imóvel apresenta condições adequadas às necessidades do setor, especialmente quanto à localização, estrutura, acessibilidade, segurança e organização dos espaços destinados às atividades administrativas e técnicas, atendimento ao público, realização de reuniões, organização de documentos, elaboração e acompanhamento de projetos e demais atividades inerentes às atribuições do Departamento. A manutenção do Departamento no atual endereço também se mostra conveniente por preservar a referência institucional já estabelecida junto à população atendida, além de evitar os impactos administrativos e operacionais decorrentes de eventual mudança de local, bem como custos relacionados à mudança e à adaptação de novo espaço. Considerando, ainda, que o Município não dispõe atualmente de imóvel próprio, livre e disponível, que atenda integralmente às necessidades estruturais, funcionais e de localização do Departamento de Projetos e Desenvolvimento Habitacional, a locação do referido imóvel mostra-se necessária para garantir a continuidade e o adequado funcionamento das atividades desenvolvidas pelo setor, evitando interrupções ou prejuízos aos serviços relacionados à política habitacional do Município.”

A presente manifestação tem por objetivo esmiuçar requisitos e ponderações a respeito da celebração de contrato de locação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

É o breve relatório. Passamos a análise jurídica.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Inicialmente, cumpre ressaltar que o presente parecer jurídico é meramente opinativo, com o fito de orientar as autoridades competentes na resolução de questões postas em análise de acordo com a documentação apresentada, não sendo, portanto, vinculativo à decisão da autoridade competente que poderá optar pelo acolhimento das presentes razões ou não.

Imperioso destacar que o procedimento licitatório destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

Em regra, a Constituição Federal determinou no art. 37, inciso XXI, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação, como se pode extrair da transcrição da redação do dispositivo ora citado:

Art. 37. (...) XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados 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.

Neste sentido, nos ensina Marçal Justen Filho:



A contratação direta, sem licitação, envolve o compromisso da Constituição com a aplicação da melhor solução para o caso concreto. O instituto da contratação direta se enquadra no mesmo âmbito da discricionariedade administrativa. Em todos os casos, trata-se da impossibilidade de uma disposição impor, exaustiva e aprioristicamente, uma solução determinada para problemas que podem configurar-se na realidade social com as mais variadas características. Trata-se, portanto, a imposição normativa de que o aplicador do Direito adote, no caso concreto, a melhor solução possível.¹

A Lei nº 14.133/2021, excepcionou, em seu art. 74, inciso V, a regra para a presente Licitação por procedimento de inexigibilidade, ora em razão de situações de flagrante excepcionalidade, onde a licitação, em tese, seria possível, entretanto, pela particularidade do caso, o interesse público a julgaria inconveniente, como é o caso da presente inexigibilidade, tendo em vista a particularidades dos serviços almejado pela secretaria em questão, vejamos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: I - Aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos; II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública; III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação; IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento; **V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.** (grifo nosso).

¹ JUSTEN FILHO, Marçal. *Ainda a inviabilidade de Contratação de Serviços Técnicos Profissionais Especializados*. Biblioteca digital fórum de contratação e gestão pública – FCGP. Belo Horizonte, ano 2. n. 17, maio 2003.

O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a contratação cujas características sejam “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”, que é o caso em tela, visto que somente o presente imóvel dispõe das características almejadas para suprir o interesse público, de acordo com as características técnicas apensada aos autos.

Assim, indubitável é que é cabível a ausência de licitação na hipótese de compra ou locação de imóvel, devendo ser observadas as características relevantes do imóvel, tais como, localização, dimensão, edificação, destinação etc, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Nesta linha, nos ensina Marçal Justen Filho²:

Quando a Administração necessita do 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 encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.

Expostas estas primeiras linhas, urge mencionar que a presente solicitação se refere a locação pleiteada pela Secretaria Municipal de Assistência Social que informa que o imóvel atual atende todas as necessidades da Unidade.

Vale ressaltar que a oportunidade e conveniência da escolha do local deixa de ser analisada por esta Procuradoria em razão de não fazer parte de sua competência,

² JUSTEN FILHO, Marçal. *Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas*: Lei 14.133/2021 São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

restando tal análise à Autoridade Competente, que possui o poder de decisão sobre a oportunidade e conveniência do ato administrativo.

CONCLUSÕES

Ante todo o exposto, s.m.j., entende-se pela possibilidade EM TESE da renovação ser realizada, haja vista a possibilidade de contratação por inexigibilidade de licitação, com fulcro no **artigo 74, inciso V da Lei nº. 14.133/21**, considerando a caracterização de locação de imóvel pela administração pública, com a finalidade de atender os interesses públicos.

Neste sentido, a renovação do contrato decorrente de inexigibilidade de licitação caracteriza-se, EM TESE, como legítima, devendo ser observado o contido no artigo 72, bem como a regularidade fiscal/tributária dos Locatários, 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 ligado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Oportuno consignar que este parecer teve como fundamento legal a Lei nº. 14.133/21 e os documentos anexados aos autos.

Resta relatado, então, o que tinha a opinar, destacando que o presente parecer possui caráter meramente consultivo de acordo com as convicções do subscritor deste instrumento, não possuindo o condão, nem tampouco, a pretensão de vincular a decisão da autoridade competente, se abstendo de apreciar os aspectos inerentes à conveniência e oportunidade.

Salvo melhor entendimento, é o parecer.

Poços de Caldas/MG, 1º de setembro de 2026.

THIAGO RAMALHO DE
REZENDE
ARANTES:10780140605

Assinado de forma digital por THIAGO
RAMALHO DE REZENDE
ARANTES:10780140605
Dados: 2026.09.01 15:24:58 -03'00'

Thiago Ramalho de Rezende Arantes

Procurador-Geral do Município

OAB/MG n. 168.553