

Rua Bernardo Guimarães, n. 2731 - Bairro Barro Preto - CEP 30140-085 - Belo Horizonte - MG -
www.defensoria.mg.def.br

Parecer Jurídico

Processo SEI nº: 9990000001.001396/2024-74

Parecer nº 242/2025.

Exma. Sra.
Karina Rodrigues Maldonado
Subdefensora Pública-Geral Administrativa

Exma. Sra.
Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias
Defensora Pública-Geral

Inexigibilidade – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Poços de Caldas/MG – Aprovado juridicamente – Encaminhamento para autoridade competente.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de procedimento administrativo de **Inexigibilidade**, cujo objeto é a celebração de contrato de locação do imóvel situado na Rua Minas Gerais, 390, Centro, Poços de Caldas/MG - CEP: 37.701-004.

1.2. O procedimento está instruído com os seguintes documentos constantes no SEI:

Nº SEI	Documento	Data
0210528	Despacho Sub-DPG	06/02/2024
0210530	Solicitação	06/02/2024
0210532	Consulta 656/2024	06/02/2024
0210534	Resposta 656/2024	06/02/2024
0210535	Memorando 24	06/02/2024
0215384	Decisão	16/02/2024
0227298	Despacho	07/03/2024
0285647	Despacho	24/06/2024
0567764	Manifestação	28/05/2025
0567938	Documentação	28/05/2025
0567944	Documentação	28/05/2025
0567947	Documentação	28/05/2025
0567949	Documentação	28/05/2025

0567950	Documentação	28/05/2025
0567951	Documentação	28/05/2025
0661708	Manifestação	11/09/2025
0661769	Documentação	11/09/2025
0661868	Despacho	11/09/2025
0668425	Memorando 97	22/09/2025
0668498	Relatório de vistoria em imóvel	22/09/2025
0670524	Proposta COMERCIAL	22/09/2025
0670537	Consulta Disponibilidade no Portal de Imóveis	17/09/2025
0670539	Consulta Disponibilidade no Portal de Imóveis	17/09/2025
0683489	Documentação imóvel	10/10/2025
0683505	Documentação Locador	10/10/2025
0683508	Documentação declaração	10/10/2025
0683509	Documentação não contrata menores	10/10/2025
0702936	Decisão	10/11/2025
0704814	Despacho	12/11/2025
0704992	Solicitação de Dotação Orçamentária e Financeira	12/11/2025
0705598	Declaração Disponibilidade Orçamentária Financeira	13/11/2025
0705951	Minuta contrato avaliação LGPD	13/11/2025
0705957	Memorando 3846	13/11/2025
0706410	Memorando 342	14/11/2025
0706860	Mapa de preços	14/11/2025
0706861	Relatório de Processo de Compras	14/11/2025
0711847	Minuta ATO DE INEXIBILIDADE	25/11/2025
0711850	Minuta Contrato atualizada	25/11/2025
0711855	Memorando 3922	25/11/2025
0716173	Memorando 203	01/12/2025
0726734	Memorando 4289	16/12/2025
0726766	Email Alteração prazo entrega	16/12/2025
0726767	Memorando 19	16/12/2025
0727264	Minuta contrato locação alterada	16/12/2025
0727287	Memorando 4293	16/12/2025

1.3. Verifica-se que o procedimento seguiu os trâmites determinado pela Resolução nº 2473/2024 da Defensoria Pública-Geral, que trata da normatização interna dos procedimentos administrativos de locação de imóveis no âmbito da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais – DPMG, conforme decisão da Subdefensora Pública – Geral Administrativa (0702936).

1.4. O procedimento foi remetido para esta Assessoria Jurídica para realizar controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação, conforme determina o art. 53, da Lei 14.133/2021.

É o relatório. Passa-se a opinar.

II - FINALIDADE E ABRNGÊNCIA DO PARECER JURÍDICO

2.1. 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 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC):

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;

2.2. 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

2.3. De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

2.4. 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.

2.5. 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, 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 agente responsável.

III – FUNDAMENTAÇÃO

Da Inexigibilidade de Licitação

3.1. No presente caso, 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.

3.2. A Nova Lei de Licitações e Contratos (lei nº 14.133/2021) ressaltou, 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.

3.3. Assim como em qualquer hipótese de licitação inexigível, a inviabilidade de competição deve estar presente no caso concreto para que seja possível 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.

3.4. A Lei nº 14.133 tratou dos contratos de locação de imóvel pelo Poder Público, disciplinado as formas de seleção 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. Sobre o tema, esclarece o Professor Ronny Charles:

A hipótese de contratação direta se justifica porque, nas aquisições e locações de imóveis, há diversos fatores objetivos e institucionalmente subjetivos que impactam na definição do imóvel. Avaliar isso, em um procedimento objetivo como licitação, provavelmente levaria a escolhas insuficientes ou soluções inseguras. ^[1]

Da Instrução do Procedimento:

3.5. Prosseguindo, a Lei nº 14.133/2021 elencou os documentos que devem estar presentes nos processos de contratação direta, conforme se extrai do seu art. 72, transcrito a seguir:

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

3.5.1. No âmbito da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais foi publicada a Resolução nº 2473/2024 especialmente para normatizar internamente os procedimentos administrativos de locação de imóveis.

3.6. O procedimento foi iniciado por provocação da Defensor Público e Coordenador local da DPMG Poços de Caldas/MG, Dr. Renato Tavares da Silva (0210530).

3.7. Deixou-se de apresentar o Estudo Técnico Preliminar bem como o Termo de Referência e a análise dos riscos, uma vez dispensados nos termos do Art. 2º da citada Resolução nº 2473/2024:

Art. 2. Nos termos do art. 74, inciso V cumulado com o art. 72, I da Lei Federal n. 14.133/2021, está dispensado o Estudo Técnico Preliminar (ETP), considerando que a DPMG não dispõe de mão de obra qualificada, estrutura e orçamento destinado à aquisição de imóveis para o funcionamento de suas Unidades e que a locação de imóveis confere maior autonomia à instituição para instalar suas Unidades nos locais mais acessíveis à população, acompanhar eventual mudança de fórum pelo TJMG e expandir suas Unidades de forma mais célebre, econômica e desburocratizada.

§1º. O Estudo Técnico Preliminar (ETP) poderá ser exigido quando a situação fático-jurídica apresentada não tiver como única solução viável a locação.

§2º. Ficam dispensados, também, o Termo de Referência (TR) e a Análise dos Riscos, com base nos mesmos dispositivos, exceto se o caso concreto exigir a apresentação destes documentos.

3.8. Destaque-se que a locação só está sendo realizada pela Defensoria Pública pelo fato de o Estado de Minas Gerais não possuir imóvel disponível para essa finalidade no Município de Poços de Caldas/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade no Portal de Imóveis (0670539).

3.9. Observa - se que foi acostado ao processo o relatório técnico de vistoria em imóvel procedido pela da S.R.L.I. do imóvel que se pretende alugar (Relatório de vistoria em imóvel 0668498).

3.9.1. O citado documento trouxe a análise de viabilidade, bem como a justificativa técnica da escolha do imóvel em conformidade com o art. 74, parágrafo quinto, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, para a escolha do imóvel, apresentando os requisitos para a pretendida locação por Inexigibilidade de licitação.

3.10. A análise do Relatório Técnico de Vistoria para Locação de Imóvel (0668498) e demais documentos foi procedida pela Subdefensora Pública – Geral Administrativa, tudo em conformidade com o artigo 6º, da Resolução nº 2473/2024 (Decisão 0702936).

3.11. Da mesma forma, a Subdefensora Pública - Geral Administrativa autorizou o prosseguimento do feito conforme consta na declaração de disponibilidade orçamentária (0705598).

3.12. Especial atenção deve ser conferida à regularidade jurídica, fiscal e econômica dos contratados, nos termos da documentação exigida para habilitação, constante no inciso V, do art. 72 da Lei nº 14.133/2021. Assim, com a finalidade de demonstrar o cumprimento dos citados dispositivos, foram anexados os documentos do imóvel (Documentação imóvel (0683489), 0567944, 0567947, 0567949, 0567950 e 0567951) e do locador (Documentação Locador (0683505).

3.13. Quanto a proposta apresentada (Proposta COMERCIAL (0670524)), restou evidenciada a necessidade de sua complementação pelas informações constantes no Email Alteração prazo entrega AVCB (0726766) e no Memorando 19 (0726767) para esclarecer que no prazo de carência de 60 (sessenta) dias será executado o projeto e protocolado o pedido de AVCB, e não entregue o AVCB que depende de prazo alheio a vontade do proprietário.

3.13.1. Considerando que a decisão proferida pela Exma. Subdefensora Pública-Geral Administrativa ocorreu antes dos esclarecimentos, deverão os autos retornar para autoridade para que possa ter ciência e decidir sobre a conveniência do procedimento.

Da Minuta do Contrato

3.134 Quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato (0727264), em que pese as referidas relações contratuais se submeterem, em grande medida, às normas de direito privado, em especial, como no presente caso, à Lei de Locações (Lei nº 8.245/91), a incidência do princípio constitucional da indisponibilidade do interesse público autoriza a revogação parcial das normas que tendem a valorizar a iniciativa privada em alguma medida, no limite do estritamente necessário à preservação dos interesses coletivos.

3.14.1. No **preâmbulo** está estabelecida a identificação dos contratantes, havendo, ainda, menção expressa à legislação aplicável à execução do contrato, Lei nº 8.245/91 e Lei nº 14.133/2021.

3.14.2. Na **cláusula primeira** foram descritos o objeto e seus elementos característicos.

3.14.3. Nas **cláusulas segunda, terceira, e quarta** foram estabelecidos de forma clara o preço, prazo de vigência e o período de carência.

3.14.4. As **cláusulas quinta, sexta, sétima e oitava** dispuseram sobre reajuste, o pagamento e a dotação orçamentária, as obrigações das partes contratantes e as penalidades.

3.14.5. Já as **cláusulas nona e décima** disciplinam sobre as alterações e sobre a rescisão contratual. A **cláusula décima primeira e décima segunda** dispôs sobre a alienação do imóvel e a fiscalização do contrato, determina ser do(a) Coordenador(a) Local da DPMG em Patos de Minas/MG.

3.14.6. As **cláusulas décima terceira, décima quarta, décima quinta, décima sexta e décima sétima**, determinam sobre a devolução do imóvel, da proteção e informação de dados – LGPD, obrigação de publicação e do registro, a eleição de foro e as disposições gerais e finais.

3.14.7. Consta como anexo I do contrato o Laudo de Vistoria e como anexo II a Proposta Comercial para Locação de Imóvel.

Da Minuta do Ato de Inexigibilidade

3.15. A minuta do ato de inexigibilidade foi elaborada conforme documentos e normativos aplicados ao caso, possuindo os requisitos mínimos necessários para sua validade. Dessa feita, deverá ser encaminhada para assinatura da Subdefensora Pública-Geral Administrativa para ratificar a pretendida inexigibilidade, caso assim entenda.

III – CONCLUSÃO

4.1. Do exposto, consoante as razões anteriormente expostas, opino, com fulcro no Artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, e na Lei Federal nº 8.245/91 pela regularidade

jurídica procedimento administrativo, por contratação direta, por Inexigibilidade de licitação de imóvel na Comarca de Poços de Caladas/MG.

4.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta de contrato apresentada (0598271) e do ato de inexigibilidade (0711847)

Este é o parecer.

Belo Horizonte, 17 de dezembro de 2025

Priscila Newley Kopke
Assessora Jurídica

[1] TORRES, Ronny Charles Lopes de, Lei de Licitações Públicas Comentadas, 15ª edição, Editora Juspodivm, São Paulo, 2024, p. 464.



Documento assinado eletronicamente por **Priscila Newley Kopke**, Assessora Jurídica, em 17/12/2025, às 09:17, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0727445** e o código CRC **D0FDC25F**.

9990000001.001396/2024-74

0727445v2