

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

Parecer Jurídico Nº/Ano

Processo SEI nº: 9990000001.005388/2025-88

Parecer Jurídico nº 91/2026

Exma. Sra.
Caroline Loureiro Goulart Teixeira
Defensora Pública-Geral

Ementa: Inexigibilidade – art 74, V, Lei nº 14.133/2021 - Locação de imóvel para instalação da unidade da Defensoria Pública na Comarca de Mariana/MG – Aprovado com ressalva.

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 Bom Jesus, 344 – Barro Preto – Mariana/MG - CEP: 35.424-191.

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

Nº SEI	Documento	Data
0535402	Documento de Formalização da Demanda - DFD	22/04/2025
0535464	Despacho	22/04/2025
0539440	Despacho	28/04/2025
0539645	Despacho	28/04/2025
0623198	Memorando 74	29/07/2025
0754228	Memorando 11	09/02/2026
0755504	Memorando 11	10/02/2026
0764819	Manifestação	27/02/2026
0764987	Despacho	27/02/2026
0766969	Relatório Técnico de Vistoria - Locação de Imóvel	03/03/2026
0801088	Consulta Disponibilidade no Portal de Imóveis	24/04/2026
0813109	Documentação	11/05/2026
0813111	Documentação	11/05/2026
0813115	Documentação	11/05/2026
0813132	Proposta	29/01/2026
0813454	Memorando 53	11/05/2026
0815169	Despacho	12/05/2026

0815461	Memorando 665	13/05/2026
0815465	Solicitação de Dotação Orçamentária e Financeira	13/05/2026
0816215	Declaração Disponibilidade Orçamentária Financeira	13/05/2026
0820125	Minuta CONTRATO DE LOCAÇÃO	19/05/2026
0820127	Memorando 706	19/05/2026
0820528	Memorando 164	20/05/2026
0821210	Mapa	20/05/2026
0821211	Relatório de Processo de Compras	20/05/2026
0822599	Documentação FGTS proprietário	22/05/2026
0822604	Documentação imobiliária	22/05/2026
0822610	Minuta Ato Inexibibilidade	22/05/2026
0822611	Minuta Contrato de Locação	22/05/2026
0822619	Memorando 734	22/05/2026
0822885	Manifestação	22/05/2026

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

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 nº 14.133/2021.

É o relatório. Passa-se a opinar.

II - FINALIDADE E ABRANGÊNCIA 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 autoridade assessorada, 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 DPG nº 2473/2024 especialmente para normatizar internamente os procedimentos administrativos de locação de imóveis.

3.6. O Defensor Público Luiz Carlos Santana Delazzari, MADEP 0918, realizou a solicitação para locação de novo imóvel para sediar a unidade da Defensoria Pública em Mariana/MG (id 0535402).

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 DPG 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 Mariana/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade no Portal de Imóveis (id 0801088)

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 Técnico de Vistoria - Locação de Imóvel, id 0766969).

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, §5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, apresentando os requisitos para a pretendida locação por Inexigibilidade de licitação.

3.10. A análise do Relatório Técnico de Vistoria para Locação de Imóvel (id 0766969) e demais documentos foi procedida pela Subdefensora Pública – Geral Administrativa, tudo em conformidade com o artigo 6º, da Resolução DPG nº 2473/2024 (Despacho, id 0815169).

3.11. Da mesma forma, a Subdefensora Pública - Geral Administrativa autorizou o prosseguimento do feito conforme consta na declaração de disponibilidade orçamentária (id 0816215).

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 - do Imóvel (0813109), Documentação - do Proprietário (0813111), Documentação - da Imobiliária (0813115), Documentação FGTS proprietário (0822599) e Documentação imobiliária (0822604)).

3.12.1. Quanto aos balanços patrimoniais apresentados, não possui esta Assessoria Jurídica conhecimento técnico para análise, devendo os documentos serem encaminhados para avaliação do setor competente.

Da Minuta do Contrato

3.13. Quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato (id 0822611), 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.

3.13.1. 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.

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

3.13.3. Nas **cláusulas segunda e terceira** foram estabelecidos de forma clara o preço, prazo de vigência, 60 (sessenta) meses contados a partir da data da publicação do extrato do contrato no Diário Oficial Eletrônico da DPMG.

3.13.4. As **cláusulas quarta, quinta, sexta e sétima** dispuseram sobre o período de carência, o reajuste, a forma de pagamento e a dotação orçamentária e as obrigações.

3.13.5. Já as **cláusulas oitava e nona** apresentam as penalidades pelo descumprimento do contrato e os casos de alteração. A **cláusula décima e décima primeira** dispôs sobre a rescisão e a alienação do imóvel.

3.13.6. As **cláusulas décima segunda, décima terceira, décima quarta, décima quinta, décima sexta e décima sétima**, tratam da fiscalização do contrato, da devolução do imóvel, da proteção de dados pessoais e dados pessoais sensíveis, da publicação e do registro, do foro e das disposições gerais e finais.

3.13.7. Deverão constar 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

3.18. A minuta do ato de inexigibilidade (id 0822610) foi elaborada conforme documentos e normativos aplicados ao caso, possuindo os requisitos mínimos necessários para sua validade. Dessa feita, deverá ser encaminhado 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 localizado no Município de Mariana/MG, **desde que atendida a recomendação.**

4.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta de contrato apresentada id 0822611) e da minuta do ato de inexigibilidade (id 0822610).

É o parecer.

Belo Horizonte, 28 de maio de 2026.

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, Servidora Pública**, em 28/05/2026, às 14:11, 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 **0826384** e o código CRC **7D2F1A78**.

9990000001.005388/2025-88

0826384v2