

PARECER JURÍDICO

Processo SEI nº: 9990000001.014762/2024-55

Parecer nº 111/2025.

Exma. Sra.

Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias

Defensora Pública-Geral

Inexigibilidade – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Patos de Minas/MG - Aprovado.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de procedimento administrativo de **Inexigibilidade**, cujo objeto é a celebração de contrato de locação do imóvel situado na Avenida Padre Almir Neves de Medeiros, nº. 1255, salas 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e Loja 03, Sobradinho, Patos de Minas/MG – CEP: 38701-118.

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

Nº SEI	Documento	Data	Unidade
0413525	Documentação	02/12/2024	PMS-COORD
0416537	Solicitação	03/12/2024	PMS-COORD
0416541	Documentação	03/12/2024	PMS-COORD
0416542	Informação	03/12/2024	PMS-COORD
0417386	Despacho	04/12/2024	DPG/APIDPG
0421514	Despacho	06/12/2024	SRLI
0421575	Despacho	06/12/2024	SRLI/DTSGI
0451049	Despacho	16/01/2025	DPG/APIDPG
0465545	Informação	04/02/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0483739	Relatório de vistoria em imóvel Patos de Minas	20/02/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0514501	Documentação do imóvel	28/03/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0514502	Documentação do locador	28/03/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0514503	Documentação da imobiliária	28/03/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0514552	Memorando 19	28/03/2025	SRLI/DTSGI/CIM

0514585	Proposta comercial	28/03/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0531773	Memorando 27	14/04/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0532022	Despacho	14/04/2025	DPG/APIDPG
0532635	Informação	15/04/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0542545	Memorando 34	30/04/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0542558	Relatório de vistoria em imóvel	30/04/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0552433	Proposta comercial	12/05/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0552440	Documentação do imóvel	12/05/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0552444	Documentação do locador	12/05/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0552446	Documentação da imobiliária	12/05/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0561061	Decisão	20/05/2025	DPG/APIDPG
0565134	Despacho	26/05/2025	SRLI
0565309	Memorando 109	26/05/2025	SRLI/DCC
0565343	Solicitação de Dotação Orçamentária e Financeira	26/05/2025	SRLI/DCC/SCF
0565827	Declaração de disponibilidade orçamentária	26/05/2025	SPGF/DPOMA
0568097	Memorando 1859	28/05/2025	SRLI/DCC/SCF
0568390	Memorando 140	29/05/2025	PPDP-LGPD
0569285	Minuta - Contrato Locação Patos de Minas	29/05/2025	SRLI/DCC/SCF
0576527	Consulta Disponibilidade no Portal de Imóveis em Patos de Minas	05/06/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0579428	Documentação Atualizada	09/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0579467	Mapa de Preços	09/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0579472	Relatório de Processo de Compras	09/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0579475	Minuta Novo Contrato - Patos de Minas	09/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0579478	Memorando 2042	09/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0590797	Memorando 116	24/06/2025	ASSJUR
0594321	Certidão (ões) Atualizadas	27/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0594328	Declaração (ões) Atualizadas	27/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0598266	Documentação 3º andar	02/07/2025	SRLI/DCC/SCF
0598271	Minuta	02/07/2025	SRLI/DCC/SCF
0598273	Memorando 2243	02/07/2025	SRLI/DCC/SCF

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 (0561061).

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, de 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

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]

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 Coordenadora Local de Patos de Minas, Defensora Pública Suzy Kerlley de Lara Lima, MASP 466 (0413526),.

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 Monte Santos de Minas/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade no Portal de Imóveis em Patos de Minas (0576527)).

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 0542558).

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 Subdefensora Pública - Geral autorizou o prosseguimento do feito conforme consta na declaração de disponibilidade orçamentária (0565827).

3.11. A análise do Relatório Técnico de Vistoria para Locação de Imóvel (0483739) e demais documentos foi procedida pela Subdefensora Pública – Geral, tudo em conformidade com o artigo 6º, da Resolução nº 2473/2024 (Decisão 0561061).

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 (0552440 e 0598266), do locador (Documentação do locador (0552444, 0594321 e 0594328) e da imobiliária (Documentação da imobiliária (0552446 e 0594321)).

3.13. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato (0598271), 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, terceira, e quarta** foram estabelecidos de forma clara o preço, prazo de vigência e o período de carência.

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

3.13.5. 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.

3.13.6. 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.

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

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 Patos de Minas/MG.

4.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta de contrato apresentada (0598271).

4.3. Por fim, deverá ser elaborada a minuta de autorização para locação do imóvel através de contratação direta por inexigibilidade que será objeto de apreciação desta Assessoria no momento da chancela do documento.

Este é o parecer.

Belo Horizonte, 07 de julho de 2025

Priscila Newley Kopke
Assessora Jurídica – MASP 7.000.477-5

[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 07/07/2025, às 16:54, 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 **0604737** e o código CRC **C60BAFF6**.
