

PARECER JURÍDICO

Processo SEI nº: 9990000001.004604/2025-78

Parecer nº 145/2025.

Exma. Sra.

Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias

Defensora Pública-Geral

Inexigibilidade – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Nova Lima/MG – Ausência de Habite-se - Recomendações – Encaminhamento para autoridade competente.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de procedimento administrativo de **Inexigibilidade de licitação**, cujo objeto é a celebração de contrato de locação do imóvel situado à Rua David Guedes Fernandes, nº.38, Bairro Osvaldo Barbosa Pena, Nova Lima/MG, CEP: 34002-086.

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

Nº SEI	Documento	Data	Unidade
0520401	Solicitação 01	02/04/2025	NLA-COORD
0520413	Documentação 02	02/04/2025	NLA-COORD
0520417	Documentação 03	02/04/2025	NLA-COORD
0520422	Documentação 04	02/04/2025	NLA-COORD
0520426	Documentação 05	02/04/2025	NLA-COORD
0520620	Despacho	02/04/2025	DPG/APIDPG
0520840	Despacho	02/04/2025	SRLI
0542761	Despacho	30/04/2025	SRLI/DTSGI
0542792	Memorando 35	30/04/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0547386	Despacho	06/05/2025	DPG/APIDPG
0549119	Memorando 36	07/05/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0549256	Relatório Técnico de Vistoria	07/05/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0568308	Consulta Disponibilidade no Portal de Imóveis	29/05/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0568311	Proposta Comercial	29/05/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0568314	Documentação Imóvel	29/05/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0568316	Documentação Proprietário	29/05/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0568317	Documentação de Responsabilidade Técnica	29/05/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0568320	Alvará de Construção	29/05/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0574242	Decisão	03/06/2025	DPG/APIDPG
0574271	Foto	03/06/2025	DPG/APIDPG

0574272	Foto	03/06/2025	DPG/APIDPG
0574273	Foto	03/06/2025	DPG/APIDPG
0574274	Mapa	03/06/2025	DPG/APIDPG
0575231	Despacho	04/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0579118	Memorando 128	06/06/2025	SRLI/DCC
0579900	Solicitação de Dotação Orçamentária e Financeira	09/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0580005	Declaração de disponibilidade orçamentária	09/06/2025	SPGF/DPOMA
0584199	Certificado CRF - Atualizado	13/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0585468	Mapa de Preços	13/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0585469	Relatório de Processo de Compras	13/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0585486	Minuta - Contrato Nova Lima	13/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0585503	Memorando 2094	13/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0586408	Memorando 168	16/06/2025	PPDP-LGPD
0588430	Minuta Retificada - Contrato Nova Lima	18/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0588445	Memorando 2107	18/06/2025	SRLI/DCC/SCF
0592179	Memorando 118	25/06/2025	ASSJUR
0613523	Memorando 64	17/07/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0614266	Laudo Técnico De Estabilidade	18/07/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0614274	Anexo Anotação de responsabilidade técnica	18/07/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0614276	Anexo Registro de responsabilidade técnica	18/07/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0614285	Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros	18/07/2025	SRLI/DTSGI/CIM
0622230	Memorando 135	29/07/2025	ASSJUR
0622336	Documentação Atualizada	29/07/2025	SRLI/DCC/SCF
0623754	Memorando 2597	30/07/2025	SRLI/DCC/SCF

1.3. Verifica-se que o procedimento seguiu os trâmites determinados 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 (0580005).

1.4. O procedimento foi remetido a esta Assessoria Jurídica para realização do 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

2.2. Como se pode observar do dispositivo legal supra, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência para 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. 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 sobre os 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 por 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 desses 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, disciplinando 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 Izabela de Rezende Coutinho, MASP 466 (0520401).

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. Destaca-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 Nova Lima/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade no Portal de Imóveis (0568308).

3.9. Observa - se que foi acostado ao processo o Relatório Técnico de Vistoria procedido pela da S.R.L.I. do imóvel que se pretende alugar (0549256).

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 (0580005).

3.11. A análise do Relatório Técnico de Vistoria para Locação de Imóvel (0549256) e demais documentos foi procedida pela Subdefensora Pública – Geral, tudo em conformidade com o artigo 6º, da Resolução nº 2473/2024 (Decisão 0574242).

3.12. No que se refere à documentação do imóvel, apesar da manifestação da área técnica sobre a viabilidade de ocupação (0549119 e 0613523) e dos documentos e relatório constantes nos autos - em especial o Laudo Técnico De Estabilidade (0614266), Anexo Anotação de responsabilidade técnica (0614274), Anexo Registro de responsabilidade técnica (0614276) e Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (0614285) - **entende esta Assessoria que a ausência de habite-se, s.m.j., é indispensável para adequada e segura utilização do imóvel. Assim, a locação e mudança para o imóvel só devem ocorrer após a emissão do referido documento.**

3.12.1. Lembra-se que o habite-se é o documento emitido pelo órgão municipal competente que atesta que a edificação foi construída de acordo com o projeto aprovado e em conformidade com as exigências legais de segurança, salubridade e acessibilidade. Tal exigência visa mitigar riscos jurídicos, administrativos e patrimoniais, assegurando que o imóvel destinado à instalação da DPMG encontra-se apto ao uso, em condições seguras e regulares.

3.13. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato (0588430), 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. **Ressalta-se, novamente, o entendimento acerca da necessidade de regularização do habite-se como condição para conclusão da locação.**

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 Nova LimaMG.

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, opina-se pela regularidade do processo de inexigibilidade. **Contudo, entende-se que a ausência do habite-se inviabiliza a conclusão da locação e ocupação do local, devendo o proprietário providenciar a regularização do imóvel para prosseguimento do procedimento de locação.**

4.2. Considerando a recomendação constante no parecer, encaminho os autos para apreciação da autoridade competente.

Este é o parecer.

Belo Horizonte, 08 de agosto 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 08/08/2025, às 14:50, 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 **0635865** e o código CRC **D2AD0687**.

DECISÃO

PROCESSO SEI N.: 9990000001.004604/2025-78

ASSUNTO: PEDIDO DE LOCAÇÃO/MUDANÇA DE IMÓVEL E CESSÃO DE USO
DEFENSORIA PÚBLICA-GERAL

Trata-se do processo SEI referente à locação de imóvel com a finalidade de instalação de Unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais - DPMG na comarca de **Nova Lima**.

Os autos aportaram à Defensoria Pública-Geral, após parecer da Assessoria Jurídica (ASSJUR) da DPMG (0635865).

O citado órgão de assessoramento opinou pela **regularidade** da inexigibilidade de licitação, em razão de estarem presentes os requisitos legais para tanto, dentro eles, a **singularidade** do imóvel pretendido.

É de se destacar que na região em que o novo fórum da comarca está instalado é baixíssima oferta de imóveis, sendo o prédio em análise, o **único** que atendeu às demandas da DPMG nos quesitos segurança, acessibilidade, dimensões do imóvel, padronização dos ambientes, infraestrutura, possibilidade de estruturação por parte do(a) proprietário(a) e localização, conforme **Resolução DPG n. 2473/2024**.

Importantíssimo **ponto de destaque** é que o imóvel atualmente ocupado pela Defensoria Pública em Nova Lima está em **área de risco** em caso de rompimento de barragem, conforme documentos de ID 0574271, 0574272, 0574273 e 0574274 sendo **imperiosa a mudança o quanto antes**, ainda que o Habite-se do imóvel pretendido esteja em análise, conforme ressalva feita pela ASSJUR no parecer de ID 0635865.

Por outro lado, o imóvel pretendido está em **área segura** e sua **construção respeitou todas as diretrizes técnicas**, conforme Laudo Técnico De Estabilidade (0614266), Anexo Anotação de responsabilidade técnica (0614274), Anexo Registro de responsabilidade técnica (0614276), Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (0614285), Relatório Técnico de Vistoria da DPMG (0549256) e Alvará de Construção (0568320).

Repita-se, imóvel possui Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB), registro válido no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Lima (0568314) bem como Registro de Responsabilidade Técnica (0568317) atestando a sua **conformidade às regras de acessibilidade e normas técnicas pertinentes** para as edificações abertas ao público.

Além disso, o imóvel atual não atende a todas as regras de acessibilidade firmadas pela **Norma ABNT NBR 9050** e está em área de risco, representando, em tese, risco às pessoas que trabalham e estagiam na DPMG bem como para o público atendido.

Assim, a locação em análise resguarda o **interesse público** propiciando **melhor aproveitamento** dos recursos **humanos, materiais e financeiros** da DPMG e trará, ainda, **segurança**, **economicidade** e **eficiência**.

Por todo o exposto, **acolho, em parte**, o parecer jurídico 0635865 e **determino** o **prosseguimento** do processo administrativo para a locação do imóvel apresentado para a instalação da Unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca de **Nova Lima**.

Belo Horizonte/MG, 13 de agosto de 2025.

Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias
Defensora Pública-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias**, **Defensora Pública-Geral**, em 13/08/2025, às 15:44, 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 **0640398** e o código CRC **7AD8AF5B**.