

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

Parecer Jurídico

Processo SEI nº: 9990000001.005231/2025-52.

Parecer nº 0244/2025.

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

Inexigibilidade – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Araguari/MG – Aprovado após manifestação Administração.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de procedimento administrativo de **Inexigibilidade**, cujo objeto é a celebração de contrato de locação do imóvel situado à Rua Hermôgenio Dorázio, 120 - Interlagos - Araguari - MG.

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

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.

1.5. 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, 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. A Lei nº 14.133/21 conferiu para a Lei nº 8.666/93 efeito de ultratividade normativa, ou seja, a qualidade de produzir efeitos mesmo após revogada, nos limites legais.

3.2. Nesta medida, a norma contida na Lei nº 14.133/21, que fixa que os contratos celebrados com base na Lei nº 8.666/93 serão regidos por ela durante sua vigência, deve ser interpretada como determinando aderência da Lei nº 8666/93 para todas as intercorrências contratuais ocorridas durante a vigência do contrato.

3.3. Na locação de imóveis, estabeleceu-se, como praxe administrativa, que a Administração pode prorrogar o contrato de locação firmado com base na Lei nº 8.666, de 1993 sem se submeter ao limite máximo estipulado pelo inciso II do art. 57 da mesma lei.

3.4. Assim, no seu juízo discricionário privativo, a Administração Pública compreendeu ser necessário estabelecer-se um limite de vigência para contratos de prazo indeterminado, a fim de limitar a ultratividade das leis de licitação revogadas.

3.5. Cabe à gestão, dentro do seu juízo normativo discricionário, analisar a pertinência de se definir regra específica de transição de normas acerca dos contratos de locação de imóveis, desde que seja estabelecido algum limite máximo para os contratos de locação que sejam tipificados como de prazo indeterminado, tendo em vista que a indeterminação da ultratividade do regime jurídico da lei revogada infringiria a segurança jurídica e a vontade do legislador em estabelecer novo regime jurídico contratual.

3.6. A Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais através da Resolução nº 3213/2024 definiu sobre o prazo para a transição legal dos contratos de locação formalizados pela Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais, firmados com base na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, fixando em seu art. 2º que os contratos de locação, firmados com base na Lei Federal nº 8.666, de 1993, em que a DPMG seja locatária, permanecerão válidos, devendo ser extintos até o dia 31 de dezembro de 2029.

3.7. Em esclarecimento, a Diretoria de Compras e Contratos informou que aprovada a minuta nestes autos por essa dought assessoria, será dado início da tramitação da minuta de rescisão do atual contrato, de modo que o novo contrato seja assinado concomitantemente com a rescisão do atualmente vigente.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. 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]

3.12. 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

3.12.1. 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.

3.13. O procedimento foi iniciado por da Diretoria de Compra e Contratos da DPMG. (0532388).

3.14. 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.

3.15. 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 na cidade de Araguari/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade no Portal de Imóveis em Araguari (0704682)).

3.16. 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 0625002).

3.16.1. 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.

3.17. A Subdefensora Pública – Geral Administrativa autorizou o prosseguimento do feito conforme consta na declaração de disponibilidade orçamentária (0565827).

3.18. A análise do Relatório Técnico de Vistoria para Locação de Imóvel (0625002) e demais documentos foi procedida pela Subdefensora Pública – Geral Administrativa, tudo em conformidade com o artigo 6º, da Resolução nº 2473/2024 (Decisão 0695204).

3.19. 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 (0723879) e do locador (Documentação do locador (0723882)).

3.20. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato (0725014), 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.

3.20.1. 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.

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

3.20.3. Nas **cláusulas segunda, terceira, e quarta** foram estabelecidos de forma clara o preço, prazo de vigência e o reajuste.

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

3.20.5. Já as **cláusulas nona e décima** disciplinam sobre a rescisão contratual e sobre a alienação do imóvel. A **cláusula décima primeira e décima segunda** dispõem sobre a fiscalização do contrato, determina ser do(a) Coordenador(a) Local da DPMG em Araguari/MG sobre a devolução do imóvel.

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

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

3.21. Sobre a cláusula décima verificamos que o imóvel encontra-se alienado. Com respaldo legal previsto no art. 8 da lei 8245/91, o locador pode alienar a qualquer tempo sua propriedade para terceiros, independentemente de estar vinculada a locação, desde que respeitado o direito de preferência do locatário, que falaremos mais adiante.

3.22. Caso uma propriedade urbana alugada seja alienada, o comprador poderá denunciar o contrato de locação dentro do prazo decadencial de 90 (noventa) dias, visando que os ocupantes do imóvel saiam tão logo forem notificados, conforme previsto no art. 8 da lei de locação.

3.23. Se o comprador não denunciar o contrato de locação dentro deste prazo, contado a partir do registro da troca da titularidade, presume-se a concordância da manutenção contratual em seus termos.

“Art. 8. Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1. Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo — se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.”

3.24. Entretanto, conforme disposto no caput do art. 8, o comprador não poderá exercer este direito se o contrato for escrito, com prazo determinado, contiver cláusula de vigência e for averbado junto a matrícula do imóvel.

3.25. A averbação do contrato junto à matrícula do imóvel é dever do locatário, e se este não a fizer, apesar de sua não obrigatoriedade, não terá como permanecer no imóvel alugado após a alienação para terceiros, mesmo com cláusula de vigência, e nem o direito de reclamar caso o direito de preferência seja violado.

2.26. A DPMG - Locatária, como não existe o registro do contrato, poderá deixar o imóvel em decorrência da alienação para terceiros, procedendo à denúncia do contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, mesmo com cláusula de vigência, sem o direito de reclamar caso o direito de preferência seja violado, devendo portanto, ser verificado e avaliado pela Administração a conveniência e oportunidade da concretização da presente locação.

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 Araguari/MG, após a **avaliação pela Administração da conveniência e oportunidade da concretização da presente locação em decorrência da alienação do imóvel específico**.

4.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta de contrato apresentada (0725972).
Este é o parecer.



Documento assinado eletronicamente por **Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira**, Assessor Jurídico, em 19/12/2025, às 08:37, 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 **0729301** e o código CRC **2D43ADCC**.

9990000001.005231/2025-52

0729301v2