



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

PARECER JURÍDICO

MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO – RS
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL

PROCESSO ADMINISTRATIVO: nº 020/2026

MODALIDADE: Inexigibilidade de Licitação nº 04/2026

OBJETO: Locação de imóvel urbano destinado à instalação de estruturas administrativas das Secretarias Municipais.

INTERESSADO: Município de Rodeio Bonito/RS

PARECERISTA:

Paula Geisa Pena

Procuradora Jurídica do Município

OAB/RS 100.531

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação encaminhada a esta Procuradoria Jurídica para emissão de **parecer jurídico acerca da possibilidade de contratação, por inexigibilidade de licitação, de imóvel urbano localizado na Rua Getúlio Vargas, centro, no Município de Rodeio Bonito/RS**, de propriedade da Sra. Lígia Lavratti.

O imóvel destina-se à instalação e funcionamento de estruturas administrativas vinculadas às Secretarias Municipais de:

- Finanças e Patrimônio
- Assistência Social e Habitação
- Saúde
- Educação, Cultura e Desportos.

Conforme consta nos autos do processo administrativo, instruem o procedimento:

- Documento de Formalização da Demanda – DFD nº 136/2025
- Estudo Técnico Preliminar – ETP
- Edital de Chamamento Público nº 01/2025



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

- Relatório da Comissão Especial de Avaliação do Imóvel, datado de 06 de fevereiro de 2026.
- Pesquisa de mercado e avaliações imobiliárias
- Proposta comercial do proprietário
- Minuta do Contrato nº 50/2026.

Conforme registrado no Estudo Técnico Preliminar, a Administração Municipal realizou **Chamamento Público para prospecção de imóveis**, tendo sido apresentada **uma única proposta**, a qual foi analisada por comissão técnica, que concluiu pela adequação do imóvel às necessidades da Administração.

O valor inicialmente proposto foi de **R\$ 10.900,00 mensais**, tendo sido posteriormente **negociado para R\$ 9.500,00**, valor considerado compatível com as avaliações imobiliárias realizadas.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1. DO DEVER CONSTITUCIONAL DE LICITAR

A Constituição Federal estabelece como regra a obrigatoriedade de licitação para contratações da Administração Pública.

Art. 37, XXI, da Constituição Federal:

“ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública”.

Contudo, a própria legislação admite hipóteses **excepcionais de contratação direta**, dentre elas:

- dispensa de licitação
- inexigibilidade de licitação.

Tais hipóteses encontram-se previstas nos **arts. 74 e 75 da Lei nº 14.133/2021**.

2. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A hipótese analisada enquadra-se na previsão do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que dispõe:



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

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. (g.n)

A doutrina e a jurisprudência consolidaram entendimento de que **a locação de imóvel pela Administração pode ocorrer por inexigibilidade**, desde que estejam presentes alguns requisitos essenciais:

1. **necessidade administrativa devidamente justificada**
 2. **inexistência de imóvel público disponível**
 3. **características específicas do imóvel necessárias à Administração**
 4. **compatibilidade do valor com o mercado**
 5. **justificativa da escolha do imóvel**
-

3. DA DEMONSTRAÇÃO DA NECESSIDADE ADMINISTRATIVA

O Estudo Técnico Preliminar demonstra que o Município enfrenta:

- dispersão de almoxarifados e estoques;
- necessidade de reorganização administrativa;
- falta de espaço para guarda de veículos da Secretaria de Saúde;
- necessidade de desocupação de prédio público que passará por reformas.

Tal situação evidencia **necessidade administrativa real e devidamente motivada**, justificando a contratação pretendida.

O ETP também registra **inexistência de imóvel público disponível** com capacidade para atender à demanda, reforçando a necessidade de locação no mercado privado.

4. DA PROSPECÇÃO DE MERCADO E DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Observa-se que a Administração realizou **Chamamento Público nº 01/2025**, com o objetivo de identificar imóveis disponíveis no mercado local.



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

Tal procedimento, embora não obrigatório, **fortalece a transparência e a legitimidade da escolha**, demonstrando que:

- houve publicidade da demanda;
- foi oportunizada manifestação de interessados;
- apenas um imóvel atendeu aos requisitos estabelecidos.

Assim, resta caracterizada a **inviabilidade prática de competição**, requisito essencial para a inexigibilidade.

5. DA COMPATIBILIDADE DO VALOR COM O MERCADO

O processo administrativo demonstra a realização de **avaliações imobiliárias independentes**, que indicaram valores de referência entre: **R\$ 9.653,00 e R\$ 14.146,20**.

Após negociação, o valor final proposto foi fixado em **R\$ 9.500,00 mensais**, inferior inclusive à menor avaliação apresentada.

Portanto, verifica-se **vantajosidade econômica para a Administração**, requisito exigido pela legislação.

6. DA ANÁLISE DA MINUTA CONTRATUAL

A minuta do **Contrato nº 50/2026** apresenta, em regra, conformidade com a legislação aplicável, especialmente com:

- Lei nº 14.133/2021
- Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

Entretanto, observam-se **alguns pontos que merecem ajuste ou atenção jurídica**, a saber:

1. Divergência quanto à responsabilidade pelo IPTU

O ETP estabelece que:

- **IPTU e tributos são de responsabilidade do locador.**

Contudo, o contrato prevê que:



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

- **tais encargos seriam pagos pelo locatário (Município).**

Essa divergência recomenda **uniformização das disposições, preferencialmente mantendo a responsabilidade tributária com o proprietário**, conforme regra usual da Lei do Inquilinato.

2. Redação da cláusula de fiscalização

A cláusula décima apresenta redação confusa ao atribuir a fiscalização à contratada, quando na realidade:

- a fiscalização deve ser exercida **pela Administração Pública**, nos termos do **art. 117 da Lei 14.133/2021**.

Recomenda-se ajuste redacional.

3. Reforço da motivação da singularidade do imóvel

Embora o ETP apresente justificativas técnicas adequadas, recomenda-se reforçar nos autos:

- características estruturais específicas;
- dimensões do imóvel;
- localização estratégica;
- capacidade de atender simultaneamente diversas secretarias.

Tal reforço reduz riscos de questionamento pelos órgãos de controle.

III – CONCLUSÃO

Diante da análise do processo administrativo, do Estudo Técnico Preliminar e da Minuta Contratual, **esta Procuradora Jurídica conclui que estão presentes os requisitos legais para a contratação por inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**.

A contratação mostra-se necessária ao interesse público, estando tecnicamente justificada, e com base nas avaliações técnicas realizadas e apresentadas nos autos no procedimento, demonstra ser economicamente vantajosa, bem como amparada em prospecção de mercado realizada por meio de chamamento público.



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

Dessa forma, **OPINO FAVORAVELMENTE** à formalização da **Inexigibilidade de Licitação nº 04/2026**, destinada à locação do imóvel objeto do **Contrato nº 50/2026**, desde que observadas as seguintes recomendações:

1. Ajustar a cláusula contratual referente à responsabilidade pelo pagamento de tributos incidentes sobre o imóvel (IPTU).
2. Corrigir a redação da cláusula de fiscalização contratual.
3. Manter nos autos documentação que evidencie a adequação do imóvel às necessidades administrativas.

Cumpridas tais recomendações, **não há óbice jurídico à contratação pretendida.**

É o parecer.

Rodeio Bonito/RS, 09 de março de 2026.

Paula Geisa Pena
Procuradora Jurídica do Município
OAB/RS 100.531