



CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA LEGISLATIVA

PROCESSO: 00128/2026

REQUERENTE: Secretaria de Administração

ASSUNTO: Locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES

Ementa: Locação de imóvel. Contratação direta. Inexigibilidade de licitação. Imóvel específico. Adequação técnica comprovada. Localização estratégica. Continuidade do serviço público. Levantamento de mercado com ausência de alternativas equivalentes. Inviabilidade de competição. Instrução com justificativa técnica, certificação administrativa, avaliação de mercado, dotação orçamentária e minuta contratual. Valor anual de R\$ 96.600,00. Enquadramento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Regularidade jurídica. Deferimento.

PARECER JURÍDICO

I. DO RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica do Processo Administrativo nº 00128/2026, instaurado com a finalidade de promover a locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES.

Conforme consta dos autos, o imóvel está localizado na Rua Getúlio da Silva Guanandy, nº 01, Centro, sendo utilizado pela Administração há anos, encontrando-se adaptado às necessidades das atividades legislativas e dotado de estrutura compatível com o funcionamento institucional.



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA LEGISLATIVA**

A minuta contratual estabelece prazo de vigência de 12 (doze) meses, valor global de R\$ 96.600,00, com pagamento mensal de R\$ 8.050,00, além de disciplinar obrigações das partes, fiscalização, reajuste, dotação orçamentária e hipóteses de rescisão.

Consta, ainda, dos autos justificativa técnica da escolha do imóvel, na qual se demonstra sua adequação às necessidades institucionais, especialmente quanto à localização central, acessibilidade, estrutura física e funcionalidade para o desempenho das atividades legislativas, bem como a sua utilização contínua como sede do Poder Legislativo.

Verifica-se, igualmente, a juntada de certificação administrativa atestando a realização de levantamento no mercado imobiliário local, por meio de pesquisas em sítios eletrônicos e diligências presenciais, não tendo sido identificados imóveis disponíveis com características equivalentes que atendessem, de forma concomitante, às exigências da Administração, notadamente quanto à localização, dimensão, compartimentação e adequação estrutural.

Os autos foram encaminhados a esta Procuradoria para exame da regularidade jurídica da contratação e da minuta contratual.

É o relatório. Passo à análise.

II. DOS FUNDAMENTOS LEGAIS

A. DO ENQUADRAMENTO LEGAL DA CONTRATAÇÃO

A Constituição Federal estabelece, como regra, a obrigatoriedade de licitação para as contratações públicas, admitindo exceções apenas nas hipóteses expressamente previstas em lei.

Nesse contexto, a Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, inciso V, autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária a sua escolha.

No caso concreto, os elementos constantes dos autos apontam, de forma consistente, para a inviabilidade de competição. Verifica-se que o imóvel vem sendo utilizado pela Administração de maneira contínua ao longo dos anos, encontrando-se previamente adaptado às atividades



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA LEGISLATIVA**

legislativas e dispondo de estrutura física compatível com o funcionamento institucional. Soma-se a isso sua localização central, de fácil acesso à população, circunstância que reforça a adequação da escolha sob a perspectiva do interesse público.

A justificativa técnica evidencia que o imóvel atende satisfatoriamente às necessidades do órgão, especialmente no que se refere à organização dos espaços, ao funcionamento do plenário e à instalação dos gabinetes parlamentares e dos setores administrativos, o que evidencia sua singularidade sob o ponto de vista funcional.

Além disso, a certificação administrativa demonstra a realização de levantamento de mercado, com a adoção de buscas em plataformas especializadas e diligências presenciais, sem que tenham sido identificadas alternativas capazes de atender, de forma simultânea, aos requisitos estabelecidos pela Administração.

Diante desse conjunto de elementos, resta caracterizada a hipótese de inexigibilidade de licitação, em razão da inviabilidade fática de competição, decorrente das particularidades do imóvel e das necessidades específicas do órgão público.

B. VERIFICAÇÃO DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

No presente caso, verifica-se que o processo administrativo está devidamente instruído, com a demonstração da necessidade da contratação, da compatibilidade do preço praticado e da vantajosidade da solução adotada.

Constam dos autos justificativa técnica para a escolha do imóvel, certificação quanto à inexistência de alternativas aptas no mercado local, avaliação do valor de locação com base em parâmetros de mercado, indicação de dotação orçamentária e minuta contratual.

A motivação administrativa revela-se suficiente e coerente, evidenciando não apenas a adequação do imóvel às necessidades institucionais, mas também a racionalidade da escolha sob os aspectos econômico e operacional. Nesse ponto, assume relevo a continuidade da



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA LEGISLATIVA**

utilização do imóvel, que afasta custos adicionais com adaptação ou mudança, reforçando a eficiência da solução adotada.

Diante desse conjunto, conclui-se que a instrução processual atende aos requisitos legais e observa os princípios da legalidade, motivação, eficiência e economicidade.

C. ANÁLISE DA MINUTA CONTRATUAL

A minuta contratual mostra-se compatível com o regime da Lei nº 14.133/2021, reunindo os elementos necessários à formalização da locação pretendida.

O objeto encontra-se adequadamente delimitado, com identificação do imóvel, sua localização e a descrição de suas dependências, o que permite compreender, com clareza, o alcance da contratação. O prazo de vigência está definido, com possibilidade de prorrogação, e o valor da locação foi estabelecido, juntamente com as respectivas condições de pagamento.

O instrumento disciplina, ainda, as obrigações das partes, os aspectos relacionados à conservação do imóvel, o acompanhamento e a fiscalização da execução, bem como as hipóteses de rescisão e a vinculação ao processo administrativo, conferindo base jurídica suficiente para a execução do ajuste.

A descrição do imóvel revela-se compatível com a finalidade institucional a que se destina, contribuindo para a adequada delimitação do objeto e para o controle da execução contratual.

Diante desse conjunto, a minuta apresenta condições para formalizar a relação jurídica pretendida.

D. CONCLUSÃO SOBRE OS REQUISITOS LEGAIS E A ECONOMICIDADE

O valor pactuado encontra respaldo na avaliação de mercado constante dos autos, a qual evidencia a compatibilidade do montante ajustado com os parâmetros praticados no âmbito local, não se verificando indícios de sobrepreço ou inadequação econômica da contratação.

A opção pela manutenção do imóvel atualmente utilizado pela Administração revela-se, ademais, medida alinhada ao princípio da economicidade, considerada não apenas sob o aspecto estritamente



CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA LEGISLATIVA

financeiro imediato, mas também sob a perspectiva global da despesa pública. Isso porque a eventual substituição do imóvel implicaria, necessariamente, a assunção de custos adicionais relacionados à desmobilização da estrutura existente, transporte de bens, reinstalação de equipamentos, adaptação de ambientes e reconfiguração da logística administrativa.

Cumpre destacar que o imóvel em questão já se encontra plenamente estruturado para o desempenho das atividades legislativas, com ambientes organizados, plenário em funcionamento, gabinetes instalados e setores administrativos devidamente distribuídos, circunstância que afasta a necessidade de investimentos adicionais para sua adequação. Tal fator, por si só, representa ganho econômico relevante, na medida em que evita dispêndios que seriam inevitáveis em caso de mudança para outro imóvel.

Sob outro enfoque, a permanência no local também contribui para a preservação da eficiência administrativa, ao manter a organização funcional já consolidada, evitando interrupções, retrabalho e eventuais perdas de produtividade decorrentes de um processo de transição física.

Além disso, a solução adotada assegura a continuidade do serviço público legislativo, aspecto de especial relevância, tendo em vista que eventual descontinuidade ou instabilidade na sede administrativa poderia impactar diretamente o funcionamento das atividades parlamentares e o atendimento à população.

Deve-se considerar, ainda, que a escolha do imóvel não se fundamenta apenas em critérios econômicos, mas também em aspectos relacionados à sua localização estratégica, acessibilidade e adequação funcional, elementos que, conjuntamente, reforçam a vantajosidade da contratação sob a ótica do interesse público.

Diante desse conjunto de fatores, conclui-se que a manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado pela Câmara Municipal configura solução não apenas juridicamente possível, mas também economicamente racional e administrativamente eficiente, atendendo de forma adequada aos princípios da economicidade, eficiência e continuidade do serviço público.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA LEGISLATIVA

III. CONCLUSÃO

Diante do exposto, opino pela regularidade jurídica da contratação direta para locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A inviabilidade de competição encontra-se devidamente demonstrada nos autos, especialmente em razão das características específicas do imóvel, de sua localização e da ausência de alternativas equivalentes no mercado local, conforme justificativa técnica e certificação administrativa apresentadas. A instrução processual revela-se adequada, com motivação suficiente da escolha, demonstração da compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado e atendimento aos requisitos legais aplicáveis.

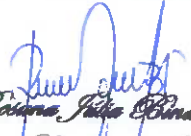
A minuta contratual, por sua vez, apresenta-se formal e materialmente compatível com o regime jurídico instituído pela Lei nº 14.133/2021, contendo as cláusulas essenciais e disciplinando de forma clara e suficiente as obrigações das partes e as condições de execução da avença.

Nesse contexto, não se identificam óbices jurídicos ao prosseguimento da contratação, mostrando-se o procedimento apto à aprovação pela autoridade competente, a quem compete avaliar a conveniência e oportunidade do ato, bem como adotar as providências subsequentes, inclusive quanto à formalização e publicação do ajuste.

É o parecer. Submeta-se à apreciação superior.

Conceição da Barra - ES, 31 de março de 2026.


MARCYLIã FABIANA ACIOLI RALF DO NASCIMENTO
Subprocuradora Legislativa - OAB/ES 33.369
Mat. CMCB 0911 - Portaria nº 70/2025


Procuradoria Legislativa - Mat. OAB
OAB/ES 17.742