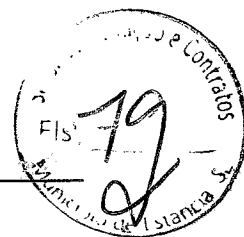




**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA**  
Procuradoria-Geral do Município



**PARECER JURÍDICO N.º 274/2025**

**Processo Administrativo 2025.006.108**

**Objeto: Locação de imóvel para funcionamento da Sala do Empreendedor João Alves do Nascimento, localizado na Rua Capitão Salomão, nº 256, Centro, Estância/SE.**

**Secretaria Municipal da Administração**

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

Análise Jurídica acerca do Processo Administrativo n.º 2025.006.108, com vistas a Locação de imóvel para funcionamento da Sala do Empreendedor João Alves do Nascimento, localizado na Rua Capitão Salomão, nº 256, Centro, Estância/SE com o art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021 e alterações. Possibilidade c/ recomendações.

**I – DO RELATÓRIO**

Chegam para análise jurídica os autos do processo administrativo visando a Locação de imóvel para funcionamento da Sala do Empreendedor João Alves do Nascimento, localizado na Rua Capitão Salomão, nº 256, Centro, Estância/SE proposto pela Secretaria Municipal da Administração, a ser formalizado através de agente de contratação, mediante inexigibilidade de licitação, na consonância com o art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021.

É cediço que a análise jurídica decorre da exigência disposta no art. 53, §4º c/c o art. 72, III da Lei n.º 14.133/2021 (Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos), bem como guarda consonância com as disposições do art. 24, da Lei n.º 2.426, de 24 de janeiro de 2025, que “dispõe sobre a estrutura organizacional da administração pública do poder executivo do município de Estância/SE, estabelece princípios e diretrizes de gestão e adota outras providências”, *verbis*, corroborando com o normativo federal, atribui à Procuradoria do Município a função de analisar os contratos administrativos, circunstância que, por conseguinte, fortalece e impõe nossa análise quanto ao processo de contratação.

Art. 24. À Procuradoria Geral do Município compete, dentre outras atribuições regulamentares:  
[...]

1



**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA**  
Procuradoria-Geral do Município

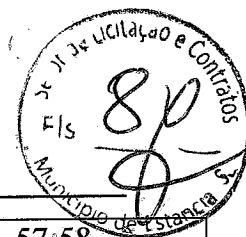
IX – Analisar os contratos, convênios e outros instrumentos legais;

Os autos chegam instruídos com os seguintes documentos:

| Documento                                                                                                                                                                      | Folhas (Fls.) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Documento de Formalização de Demanda (DFD)                                                                                                                                     | 01            |
| Estudo Técnico Preliminar (ETP)                                                                                                                                                | 02-03         |
| Comprovação da previsão da despesa no PCA                                                                                                                                      | 04-06         |
| Termo de Cooperação Técnica nº 04/2024                                                                                                                                         | 07-09         |
| Plano de Trabalho - Termo de Cooperação Técnica nº 04/2024                                                                                                                     | 10            |
| Publicação no Diário Oficial nº 29.607                                                                                                                                         | 11            |
| Termo de parceria – SEBRAE x Município de Estância/SE – protocolo de assinaturas eletrônicas                                                                                   | 12-16         |
| Laudo de Vistoria Técnica – Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação                                                                                                 | 17-23         |
| Proposta Comercial                                                                                                                                                             | 24            |
| Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mediante a aposição dos documentos de habilitação jurídica, técnica, financeira e fiscal. | 25-55         |
| Despacho nº 09/2025/ADM – Solicitação de disponibilidade orçamentária                                                                                                          | 56            |



**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA**  
Procuradoria-Geral do Município



|                                                                                                                                                                                                   |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários e QDD, na forma das Declarações aferidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e da Controladoria Geral deste Município | 57-58 |
| Ofício nº 229/2025 – ADM/ME/SE                                                                                                                                                                    | 59-60 |
| Justificativa para contratação ora pretendida                                                                                                                                                     | 61-62 |
| Termo de abertura do processo administrativo                                                                                                                                                      | 63    |
| Portarias 279/2025 e 420/2025 – nomeação de Diretor de Setor de Licitações e agente de contratação                                                                                                | 64-65 |
| Termo de referência                                                                                                                                                                               | 66-71 |
| Declaração certificando a inexistência de imóvel(veis) vago(s) e disponível(veis) no acervo da municipalidade que atendam ao objeto de interesse                                                  | 72    |
| Autuação processual pela agente de contratação                                                                                                                                                    | 73    |
| Minuta do contrato de locação de imóvel                                                                                                                                                           | 74-77 |
| Ofício 203/2025-SLC/ME/SE, requerendo análise jurídica do feito                                                                                                                                   | 78    |

Eis o que importa relatar.

**II – DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS**



**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA**  
Procuradoria-Geral do Município

Preliminarmente, cumpre salientar que a presente análise se refere, exclusivamente, aos aspectos da legalidade do processo, em todos os seus termos, até a presente data, consubstanciada em apreciação estritamente jurídica, sendo oportuno asseverar ainda que a conveniência ou interesse da Administração em acatá-la não é matéria afeta a este exame.

O parecer jurídico é a opinião delineada pelo analista, servindo ao propósito de orientar o administrador público na escolha da melhor conduta a ser adotada, o qual pode, eventualmente, decidir diversamente dos termos consignados no parecer. Além disso, o parecerista jurídico não tem competência para se imiscuir nas questões eminentemente técnicas e alheias ao Direito.

Oportunamente, esclarece-se que o parecer emitido por procurador, assessor ou consultor de órgão da Administração Pública não é necessariamente um ato administrativo. Conforme asseverado acima, trata-se de uma opinião técnico jurídica emitida por operador do Direito, com o fito de nortear o Administrador na tomada de decisões, isto é, na prática dos atos administrativos propriamente ditos.

Assim, abstraindo-se do mérito administrativo, a presente apreciação se restringe, unicamente, à abordagem fático-jurídica relativa ao pleito apresentado, excluindo-se, portanto, qualquer ponderação acerca de aspectos de natureza eminentemente técnica, administrativa, financeira, orçamentária, contábil, acadêmica, operacional e os referentes à conveniência e oportunidade, os quais não se sujeitam à competência desta Assessoria Jurídica.

Feito este esclarecimento inicial, passa-se ao estrito objeto da análise.

### **III – DA FUNDAMENTAÇÃO**

#### **3.1 – Da hipótese legal de Inexigibilidade para locação de imóvel – art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.**

Preliminarmente, cumpre salientar que a licitação é o procedimento administrativo, pelo qual se objetiva assegurar que a Administração Pública faça a escolha de propostas mais vantajosas na aquisição de certos produtos ou na contratação da prestação de serviços para a



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA  
Procuradoria-Geral do Município



consecução do interesse público buscado. De modo, que visa garantir que todos os interessados sejam tratados de forma igualitária, sem qualquer tipo de favorecimento ou privilégio inadequado, sustentando assim o princípio da isonomia que rege o ordenamento jurídico pátrio.

A Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos, Lei nº 14.133/2021, traz em seu bojo as modalidades possíveis de aquisição de bens e serviços, de modo que a Administração Pública, seguindo regras específicas, poderá firmar contratos que se destinam ao cumprimento das finalidades da administração, respaldada na conveniência e oportunidade.

Desta forma, sempre que um órgão público necessitar adquirir bens ou serviços, não importando quais sejam, a regra será a licitação. Nesse sentido, encontramos na Constituição Federal, no art. 37, de forma expressa, o dever de licitar enquanto regra geral concernente às compras públicas.

Vejamos:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...) XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, **as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública** que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (grifo nosso).

Nessa senda, a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Lei nº 14.133/2021 estabeleceu normas gerais sobre licitações e contratos administrativos pertinentes a obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações e locações no âmbito dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios para licitações e contratos da Administração Pública.

Sobre o assunto, nas lições do jurista Hely Lopes Meirelles a “Licitação é o

 5



**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA**  
Procuradoria-Geral do Município

procedimento administrativo mediante o qual a Administração seleciona a proposta mais vantajosa para o contrato de seu interesse”. No entanto, a Lei nº 14.133/2021 permite exceções à obrigação de licitar, sendo elas a contratação direta por meio de processos de dispensa e de inexigibilidade de licitação, desde que preenchidos os requisitos legais.

As referidas modalidades demonstram hipóteses legais cuja realização de processo licitatório não seria viável à Administração Pública ou aos seus interesses, a fim de que se privilegie a economicidade e a eficiência da prestação do serviço público, assim como observar aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade administrativa que obrigam à Administração Pública.

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, considerando as situações de inviabilidade de se estabelecer a competição ou critérios de comparação isonômica entre potenciais imóveis.

No sentido do que ventila a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Esse é o entendimento que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, senão vejamos:

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. [...]

Ainda, a doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

No mesmo sentido, o entendimento do Tribunal de Contas da União - TCU, proferido ainda na vigência da Lei 8.666/93, mas que se adequa ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:



**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA**  
Procuradoria-Geral do Município



“11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal: “A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250). “Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277). 12. No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (Acórdão 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar) (grifos nossos).”

Assim, a dispensa de licitação para compra ou locação de imóvel tem como premissa a necessidade de atendimento de finalidades essenciais da Administração Pública, cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha.

X 7



**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA**  
Procuradoria-Geral do Município

Cedições de que esta Procuradoria não discute os critérios de conveniência e oportunidade da contratação, mantendo-se adstrita à viabilidade jurídica, qual seja, adequação à hipótese prevista em lei, temos que caracterizada está a inexigibilidade de licitação cuja locação atende as características de instalação, acessibilidade, localização central, economicidade, visibilidade, representando, assim, a singularidade apresentada pelo imóvel, atendendo ao que pretende à Municipalidade, através da Secretaria Municipal de Administração.

**3.2 – Dos demais requisitos a serem observados – § 5º do art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.**

A Lei Federal nº. 14.133/2021, trouxe os requisitos para que se possa contratar locação de imóvel de forma direta, por meio de inexigibilidade, vejamos:

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.

(...) § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

**I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;**

**II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;**

**III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. (grifo nosso).**

Assim, devem ser observados os inciso I a III do §5, do art. 74, acima transcrito.

Em relação ao inciso I, no presente processo, verifica-se que foi elaborado o Laudo técnico de avaliação do imóvel emitido pelo corpo técnico da Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação (fls 17-23), subscrito pelos servidores César Augusto da Silva



**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA**  
Procuradoria-Geral do Município



Oliveira e Sergio Luiz de Sousa Nunes, assinado em 29/04/2025, concluindo favoravelmente pela utilização da edificação para locação em comento.

Em relação ao inciso II, em que pese citada na justificativa acerca da inexistência de imóvel com as mesmas características, fora apensado aos autos a declaração, exarada pelo Secretário de Administração, certificando a inexistência de imóvel(veis) vago(s) e disponível(veis) no acervo da municipalidade que atendam ao objeto de interesse (fls. 72).

No tocante ao inciso III, verifica-se a juntada de Justificativa (fls. 61-62) da escolha do locador apontando a singularidade do imóvel, o qual se torna essencial ao atendimento da política municipal.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de somente uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa cabe ao gestor por meio dos setores técnicos competentes, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado.

Não obstante, reforce-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

**3.3 – Demais elementos e requisitos para contratação – art. 72 da Lei nº 14.133/2021.**

Sedimentando o formalismo que vincula os atos públicos, o qual encontra amparo no princípio da legalidade, o ordenamento jurídico pátrio impõe que as contratações administrativas devam ser iniciadas mediante processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, contendo a devida autorização, a indicação do objeto e a descrição orçamentária pertinente, esta autorizada pela Controladoria Geral deste Município, requisitos suficientemente comprovados nos autos objeto desta análise (fls. 57-58).

9



**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA**  
Procuradoria-Geral do Município

Especificamente no que atine às contratações decorrentes de dispensa e inexigibilidade de licitação, na forma disposta no art. 72, da Lei n.º 14.133/2021, o ordenamento jurídico exige entre outros requisitos a justificativa da contratação, a razão da escolha do fornecedor e a justificativa de preços, requisitos atendidos no presente feito.

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.

Prima destacar que o legislador pátrio, ao inserir no art. 72, V, da Lei n.º 14.133/2021 que exige a comprovação dos requisitos de habilitação, buscou garantir ao Poder Público a avaliação em relação à reunião, pelos eventuais contratados, das condições mínimas exigidas para a contratação execução do objeto, sejam elas jurídica, técnica, financeira ou fiscal, preservando desse modo a segurança jurídica da contratação e os basilares que regem a atividade pública.

Quanto à regularidade fiscal, impende registrar a vedação constitucional do Poder Público contratar com aqueles que não esteja regular perante a Previdência Social, ou seja, Fazenda Pública, bem como entendimento jurisprudencial de que mesmo nas contratações



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA  
Procuradoria-Geral do Município



diretas há exigibilidade de regularidade fiscal.

Cumpre, ainda, fazendo uso da subsidiariedade, registrar as disposições constantes na Instrução Normativa n.º 1.751 da RFB, a qual exige prova da cadência perante a Fazenda Nacional, circunstância que fundamenta a exigência de regularidade fiscal em todos os processos de contratações públicas. Obsta dizer que a adequação fiscal é condição explícita de contratação pública, bem como da consecução de empenhos e pagamentos.

Dos autos verifica-se a presença dos documentos de habilitação jurídica e técnica do contratado, bem como das certidões de regularidade fiscal conjunta federal, estadual, municipal trabalhista e cível, devendo-se observar a necessidade de atualização de modo a assegurar a regular formalização da contratação e pagamento da despesa (fls. 49-55).

Cedições da subserviência da formalização contratual à análise jurídica, passemos a avaliar os termos da minuta do contrato proposta. Como bem conceitua Matheus Carvalho, (2015, p. 525):

Os contratos administrativos são as manifestações de vontade entre duas ou mais pessoas visando à celebração de negócio jurídico, **havendo a participação do Poder Público, atuando com todas as prerrogativas decorrentes da supremacia do interesse público, visando sempre à persecução de um fim coletivo.** Este contrato é regido pelo direito público, sendo inerentes a ele todas as prerrogativas e limitações de Estado. (Destaquei)

Tal definição se encontra explicitada no *caput* do artigo 89, da Lei n.º 14.133/2021, que versa: “os *contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado*”. Verifica-se, então, o fenômeno da verticalidade nesta relação contratual, dado que existe a supremacia do Poder Público.

A respeito das prerrogativas conferidas à Administração Pública, estas se caracterizam pelas chamadas cláusulas exorbitantes, que estão presentes, de modo explícito ou implícito, em todos os contratos administrativos, conferindo tratamento desigual entre a Administração e a outra parte contratante em virtude da predominância do interesse público sobre o particular.



**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA**  
Procuradoria-Geral do Município

Ensina a doutrina que todos os contratos administrativos possuem como características a onerosidade, vez que, como regra, o particular é remunerado pela execução e/ou entrega do serviço/bem objeto do contrato; formalidade, ante a indispensabilidade de uma forma definida em lei para a regularidade do contrato administrativo; é consensual, isto é, constitui-se pelo simples acordo de vontades entre as partes, não havendo imposição da Administração Pública; é comutativo, pois são previamente estabelecidos direitos e deveres a serem observados e cumpridos entre ambas as partes; é de adesão, dado que não se permite rediscutir as cláusulas estipuladas, cabendo à Administração Pública elaborar as cláusulas e ao particular aceitá-las ou não e, por fim, são personalíssimos, ou seja, têm natureza *intuitu personae*, porque devem ser celebrados apenas com o vencedor do processo licitatório, sendo vedado, em princípio, a transferência a terceiro.

Em relação ao formalismo dos contratos administrativos, o artigo 89, §§1º e 2º da Lei n.º 14.133, versa que:

*Art. 89. omissis.*

§ 1º Todo contrato deverá mencionar os nomes das partes e os de seus representantes, a finalidade, o ato que autorizou sua lavratura, o número do processo da licitação ou da contratação direta e a sujeição dos contratantes às normas desta Lei e às cláusulas contratuais.

§ 2º Os contratos deverão estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, as obrigações e as responsabilidades das partes, em conformidade com os termos do edital de licitação e os da proposta vencedora ou com os termos do ato que autorizou a contratação direta e os da respectiva proposta.

Ato contínuo, o art. 92 da Nova Lei de Licitações, fixa as cláusulas contratuais essenciais, a saber:

Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

I – o objeto e seus elementos característicos;

II – a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;



**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA**  
Procuradoria-Geral do Município



- III – a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;
- IV – o regime de execução ou a forma de fornecimento;
- V – o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;
- VI – os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;
- VII – os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;
- VIII – o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;
- IX – a matriz de risco, quando for o caso;
- X – o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;
- XI – o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;
- XII – as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;
- mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;
- XIV – os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;
- XV – as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- XVI – a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;
- XVII – a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA  
Procuradoria-Geral do Município

XVIII – o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;

XIX – os casos de extinção.

Da análise das disposições contidas no art. 92 e ss. §§, da Lei n.º 14.133/2021, observamos que a minuta contratual cumpre as exigências legais exigidas para a espécie de contratação. **Registra a necessidade de nomeação do(s) Fiscal (is) e do Gestor Contratual quando da formalização do instrumento, em atendimento as disposições constantes no art. 171 da Lei n.º 14.133/2021.**

**3.4 – Do prazo de vigência e prorrogação do contrato de locação – art. 74, V da Lei n.º 14.133/2021.**

Com relação ao prazo de vigência do contrato de locação a ser celebrado pela Administração Pública, há de ser ressaltado que o art. 112 da Lei 14.133/2021 estabelece que “os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial”.

A mera participação de ente da Administração em uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de Direito Público. É o caso dos contratos privados praticados pela Administração, que se diferem dos contratos administrativos propriamente ditos.

Considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), aplica-se a regra disposta no seu artigo 3º de que “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Todavia, em paralelo ao disposto no art. 106 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que prevê que a Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, entende-se pela adoção de prazo máximo similar. Nesse caso, a autoridade competente deve atestar a maior vantajosidade econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual, bem como o atesto, no início da contratação e de cada exercício, da existência de créditos orçamentários



**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA**  
Procuradoria-Geral do Município



vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção. Vejamos:

Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes: I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual; II - a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção; III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem. Avenida Governador José Malcher, nº 1291 – Nazaré – CEP: 66.060-230 – Belém/PA 14 § 1º A extinção mencionada no inciso III do caput deste artigo ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data. § 2º Aplica-se o disposto neste artigo ao aluguel de equipamentos e à utilização de programas de informática.

No caso em apreço, o setor demandante solicita o prazo determinado de até 31/12/2028 para celebração contratual da locação de imóvel, o que, torna-se possível, haja vista o disposto no artigo. 106 na Lei de Licitações.

Ainda nessa perspectiva, destacamos que deve haver demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso que se pretende assumir, através de evidenciação de dotação orçamentária pelo setor competente, de acordo com o valor a ser firmado para locação.

Ressaltamos, por fim, a impossibilidade de realização do contrato de locação de forma verbal ou até mesmo com prorrogações automáticas, de modo que a cada prorrogação deverá ser firmado termo aditivo ao contrato, sendo imprescindível a autoridade competente atestar a vantajosidade econômica, bem como atestar, no início da contratação de cada exercício, a existência de créditos orçamentários.



**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA**  
Procuradoria-Geral do Município

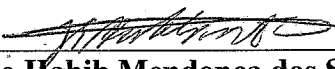
**IV – CONCLUSÃO**

Das considerações dispostas nesta análise, ressaltando que a Administração Pública, observou as formalidades exigíveis em qualquer hipótese de contratação, pois mesmo sendo contratação direta não autoriza o afastamento das formalidades indispensável a realização de qualquer contrato, opinamos pela adequação da Inexigibilidade proposta que tem por objeto a contratação de empresa visando **Locação de imóvel para funcionamento da Sala do Empreendedor João Alves do Nascimento, localizado na Rua Capitão Salomão, nº 256, Centro, Estância/SE**, bem como pela adequação da Minuta do Contrato *subexamem*. Deve o Agente de Contratação proceder com a devida publicação na imprensa oficial, na forma disposta no parágrafo único, do art. 72, da Lei n.º 14.133/2021, como condição de eficácia.

Este é o parecer.

Estância-SE, 09 de maio de 2025.

---



**José Eduardo Habib Mendonça dos Santos**  
**Procurador-Geral do Município**  
Decreto n.º 8.931/2025