

PARECER JURÍDICO

PARECER PEAC Nº 47/2025

Referência : MEMORANDO Nº 13.658/2025

Assunto: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

Interessado: PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

PROCESSO ADMINISTRATIVO - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL – SALAS MOBILIADAS – INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO - JUSTIFICATIVA – SINGULARIDADE DO IMÓVEL - ART. 74, INCISO V DA LEI Nº 14.133/21 E LEI Nº 8.245/91 – OBSERVAÇÕES - RECOMENDAÇÕES – POSSIBILIDADE LEGAL - PROCEDÊNCIA

I - RELATÓRIO.

A Procuradoria Geral do Município - PGM encaminhou o **MEMORANDO Nº 13.658/2025** através do qual solicita a esta Procuradoria Especializada de Atos e Contatos, a análise e a emissão de **PARECER JURÍDICO** acerca do **Procedimento Administrativo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, objetivando a celebração de **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL** a ser firmado com entre o **MUNICÍPIO DE ARACAJU** por intermédio da **Procuradoria Geral do Município - PGM** e a **AGROPECUÁRIA SÃO JOSÉ LTDA**, cujo objeto é locação de **08 (oito) Salas, números 901 a 908, com todo mobiliário contido nas respectivas salas**, as quais estão situadas no **Edf. Neo Office, localizado na Av. José Machado de Souza, 220, Bairro Jardins** pelo **PRAZO de 12 (doze) meses**, cujo imóvel será destinado para abrigar as instalações da **Procuradoria Geral do Município**, consoante as considerações contidas na **JUSTIFICATIVA** e no **TERMO DE REFERÊNCIA**, consoante as cláusulas e demais condições estabelecidas na **MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO**, anexadas ao citado **MEMORANDO**.

Oportuno registrar que o **MEMORANDO Nº 13.658/2025** encontra-se **regularmente instruído** com os documentos legais e administrativos necessários, os quais estão virtualizados e devidamente inseridos e visualizados através **SISTEMA 1DOC**, de modo a possibilitar a análise do **Processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, objetivando a **locação a de imóvel** para atendimento das necessidades da **Secretaria Municipal da Educação**, consoante as condições e especificações contidas no citado procedimento.

Ao procedermos a análise dos documentos que acompanham o **MEMORANDO Nº 13.658/2025**, constatamos que o mesmo está instruído, dentre outros, com os seguintes documentos

- ✓ **JUSTIFICATIVA de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO;**
- ✓ **AUTORIZAÇÃO;**
- ✓ **CERTIDÃO DA SEPLOG – INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS;**
- ✓ **DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD,**
- ✓ **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**
- ✓ **TERMO DE REFERÊNCIA PARA A LOCAÇÃO**
- ✓ **MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.**
- ✓ **MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE DO LOCADOR**
- ✓ **DOCUMENTAÇÃO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL**
- ✓ **DOCUMENTAÇÃO LEGAL DA AGROPECUÁRIA SÃO JOSÉ LTDA.**
- ✓ **SOLICITAÇÃO/ RESERVA DE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA;**
- ✓ **CERTIDÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS emitido pela SEPLOG**
- ✓ **LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**
- ✓ **OUTROS DOCUMENTOS**

É o RELATÓRIO

III – DA DELIMITAÇÃO DA ANÁLISE

Inicialmente, é importante ser destacado que, compete essencialmente a esta **Procuradoria Especializada de Atos e Contratos** prestar consultoria sob o aspecto eminentemente legal e no âmbito estritamente jurídico, não lhe cabendo portanto, adentrar em aspectos referentes à conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados ao poder discricionário do gestor público legalmente competente, nem também, aprofundar-se no exame de questões de natureza técnica, administrativa, contábil, financeira ou até mesmo aspectos políticos.

Digno de registro também, é o fato de que o exame de regularidade legal obedece a um intrincado número de procedimentos de aferição e comprovação do respeito às normas atinentes à celebração de contratos entre a Administração Pública Municipal e as entidades privadas, notadamente a Lei Federal 14.133/2021 e, na espécie, a Lei 8.245/91. Todos esses mecanismos se encontram inseridos no manancial de atribuições desta Procuradoria.

Frise-se que o exame de regularidade buscado por esta Procuradoria Especializada de Atos e Contratos preconiza o assessoramento e a supervisão jurídica aos Órgãos que compõem a Administração Direta do Poder Executivo Municipal, prestando-lhes a orientação normativa e legal necessária, sob o prisma estritamente legal e jurídico, com manifestações específicas acerca dos temas expressamente submetidos à análise pelo Órgão solicitante.

Destaque-se ainda que a presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o **Art. 53, § 4º da Lei nº 14.133/2021**.

Portanto, nas demais hipóteses que necessitem de um maior esclarecimento jurídico, devem ser objeto de consulta específica de modo a possibilitar a esta Procuradoria Especializada de Atos e Contratos um estudo mais aprofundado e um opinamento mais abrangente acerca da questão.

Desta forma, o **PARECER** caracteriza-se como um **ato opinativo**. No âmbito jurídico, em especial na Administração Pública, o **PARECER JURÍDICO**, surge, na maioria dos casos, oriundos de uma consulta formulada por órgãos ou agentes públicos.

Assim, a opinião do Parecerista exterioriza-se a partir da emissão do respectivo **PARECER JURÍDICO** segundo o seu entendimento para a questão.

Todavia, é importante ressaltar que, o opinamento exposto no **PARECER JURÍDICO**, via de regra, não vincula e nem obriga o administrador público em acatá-lo, haja vista a possibilidade deste, exercer o seu poder discricionário de concordar ou discordar, integral ou parcialmente, com a manifestação jurídica apresentada pelo Parecerista.

Desta forma, em linhas gerais, o **PARECER JURÍDICO** se constitui numa **opinião técnica, pessoal do emitente**, ou seja, reflete apenas **um juízo de valor** acerca da matéria questionada, não vinculando obrigatoriamente o administrador público, que tem legalmente a competência decisória, para acatar ou não o seu teor, para praticar ou não o ato administrativo de acordo com o opinamento do consultor jurídico. Sendo assim, se constituem em atos bem distintos, o **PARECER JURÍDICO** e o **ATO PRÓPRIO** e **DISCRICIONÁRIO** praticado pela agente público ou autoridade competente.

Neste sentido, tem-se que o **PARECER JURÍDICO** é emitido, para atender questionamento formal ou por exigência legal, e tem por objetivo essencial de aclarar ou nortear o administrador público que, discricionariamente, pode segui-lo ou ignorá-lo quando da prática de determinado ato administrativo de sua competência e responsabilidade.

Como bem salienta a Jurista **MARIZ SYLVIA ZANELA DI PIETRO** :

“O PARECER não possui efeito normativo, por si mesmo [...]. É o despacho dessa autoridade que dá efeito normativo ao PARECER”.

Diante disso, feitos esses esclarecimentos iniciais necessários, passo a análise do caso em comento.

IV- DA ANÁLISE JURÍDICA.

A Constituição Federal estabelece no **Art. 37** a obrigatoriedade de formalização de procedimento licitatório para as contratações feitas pelo Poder Público. No entanto, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções a regra, ao considerar a ressalva para **"os casos especificados na legislação"**.

Neste passo, é por meio da **licitação** que a Administração Pública apura e seleciona, dentre os interessados aqueles que desejam com ela contratar, analisando e oferecendo as melhores condições para satisfazer o interesse público a ser atendido na contratação.

Todavia, existem situações em que a Administração, embora possa realizar o processo de licitação, em razão de determinadas situações, poderá **inexigir ou dispensar** a realização do certame, como nos casos elencados nos **Art. 74 e Art. 75 da Lei nº 14.133/2021**.

Tratando especificamente da **Inexigibilidade de Licitação**, que se aplica ao caso em apreço, **Marçal Justen Filho** traça parâmetros de indispensável observância para evitar a ocorrência de falhas. Em sua obra *Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos*, 13^a Ed., disciplina que:

" Segundo a fórmula legal, a inexigibilidade de licitação deriva da inviabilidade de competição. Essa fórmula não foi explicitada nem esclarecida pela Lei, que se restringe a fornecer um elenco de exemplos daquilo que caracteriza inviabilidade de competição."

Ato contínuo, diz o renomado autor:

"Como vista, a inviabilidade de competição é consequência derivada de características existentes na realidade extranormativa, que tornam a licitação inútil ou contraproducente. É necessário destacar, no entanto, a inter-relação entre essa realidade extranormativa e o interesse estatal a ser atendido..."

Portanto, a **Lei nº 14.133/2021**, admite assim, a possibilidade de contratação sem o respectivo processo licitatório, podendo a Administração, discricionariamente, fazê-lo conforme seja a hipótese de dispensa ou de inexigibilidade.

Como foi dito anteriormente, em regra, as obras, serviços, compras e alienações, da Administração Pública submetem-se à obrigatoriedade de realização do procedimentos licitatório, nos termos do **inciso XXI do artigo 37** da Constituição Federal. Todavia, a exceção consiste na **contratação direta por dispensa de licitação**, prevista no **art. 75**, e **por inexigibilidade de licitação**, nos termos estabelecidos no **art. 74, ambos da Lei n.º 14.133/21**.

Destaque-se ainda que é consolidado o ensinamento doutrinário de que “a contratação direta, em caso de *inexigibilidade de licitação*, resulta da inviabilidade de competição”, principalmente razão de **ser inviável a competição por meio de certame licitatório**, especialmente, quando se tratar da **aquisição ou locação de imóvel** cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, nos termos do **Inciso V do Art. 74 da Lei nº 14.133/21**.

Registre-se que o **inciso V do Art. 74 da Lei nº 14.133/2021** estabelece expressamente que **é inexigível a licitação quando inviável a competição**, em especial nos casos de aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comerciais exclusivos, conforme o texto abaixo:

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.

Os contratos de locação de imóveis nos quais a Administração figura como locatária são marcados pela aplicação predominantemente das normas de direito privado, disciplinados pela a **Lei nº 8.245/91 - Lei do Inquilinato** e também incidem os ajustes e as regras estabelecidas pela **Lei nº 14.133/2021 – Lei de Licitações**.

Nesse sentido, cumpre especialmente à **Lei nº 8.245/91 - Lei do Inquilinato**, que regula as locações de imóveis urbanos, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações e ocorre quando a competição é inviável, seja por características singulares do objeto, pela notória especialização do fornecedor, ou por outras circunstâncias que justifiquem a contratação direta.

Por sua vez, a **Lei nº 14.133/2021**, que dispõe sobre o novo marco legal das licitações e contratos administrativos no Brasil, trouxe importantes mudanças em relação aos procedimentos licitatórios. No que tange à **inexigibilidade de licitação para locação de imóvel**, é necessário observar alguns pontos específicos da legislação.

Com efeito, para fundamentar a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel, é crucial demonstrar de forma clara e objetiva a singularidade do imóvel em questão, bem como a impossibilidade de substituição por outro de características equivalentes. A legislação exige uma análise cuidadosa e justificativa robusta por parte da administração pública.

Ademais, é fundamental observar os requisitos específicos estabelecidos pela **Lei nº 14.133/2021**, que podem incluir a necessidade de elaboração de estudos preliminares, a justificativa técnica e econômica da escolha do imóvel e a comprovação da inviabilidade de competição.

É importante ressaltar que a transparência e a legalidade são princípios norteadores do novo marco legal das licitações, e, portanto, é crucial que todos os passos adotados pela administração pública sejam devidamente documentados e fundamentados. Além disso, a decisão de inexigibilidade de licitação deve ser devidamente motivada e estar em conformidade com os princípios da administração pública.

Portanto, ao fundamentar a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel com base na **Lei nº 14.133/2021**, é essencial seguir rigorosamente os requisitos legais estabelecidos, assegurando a legalidade e a transparência do processo.

Na linha do que veicula 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.

Desta forma, a melhor doutrina ensina que deve haver uma correlação 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.

Esclarecendo esse entendimento, destacamos o ensinamento do ilustre Professor **MARÇAL JUSTEN FILHO**, sobre o tema :

“As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.” (Grifo nosso).

É importante asseverar que ante a existência de dois ou mais imóveis com características que atendam aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa.

Assim, para a hipótese de existirem dois ou mais imóveis que atendam às necessidades da Administração, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

Ressalte-se ainda que, caso seja viável a competição, ou seja, no caso de dois ou mais imóveis poderem atender às necessidades da Administração, a regra geral trazida pelo **Art. 51 da Lei 14.133/2021**, estabelece expressamente o dever de licitar, in verbis:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Destaque-se ainda, que os requisitos necessários que caracterizam a hipótese de **inexigibilidade de licitação para locação de imóveis** por parte da Administração Pública, estão contidos no **§ 5º do Art. 74, da Lei nº 14.133/2021**, o qual descreve os requisitos legais a serem observados consoante a transcrição abaixo:

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.***

Digno de registro é que o **Município de Aracaju**, por intermédio do **DECRETO MUNICIPAL nº 7.178/2023** também regulou a matéria acerca da **inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis**, ao estabelecer os requisitos legais e demais regramentos a serem observados pelos Órgãos da Administração Municipal, consoante se verifica através do seu **Art. 71**, abaixo transcrito:

Art. 71. O procedimento de **inexigibilidade de licitação para locação de imóveis** na forma do **inciso V do art. 74** da Lei (Federal) nº14.133, de 1º de abril de 2021, será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

- I – documento de formalização de demanda, estudo técnico preliminar, termo de referência, anteprojeto de engenharia ou projeto básico, contendo requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;*
- II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Departamento Central de Patrimônio da Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão;*
- III – avaliação prévia do bem quanto ao seu estado de conservação, aos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e quanto ao prazo de amortização dos investimentos;*
- IV – laudo de avaliação do valor de mercado do bem imóvel, emitido por profissional da Empresa Municipal de Obras e Urbanização – EMURB habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, devendo ser acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;*
- V – justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidencie vantagem para ela;*

- VI – justificativa de preço;*
- VII demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;*
- VIII – comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;*
- IX – parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos; e*
- X – autorização da autoridade competente.*

§ 1º A instrução do procedimento poderá ser realizada por meio de sistema eletrônico, de modo que os atos e os documentos de que trata este artigo, constantes dos arquivos e registros digitais, serão válidos para todos os efeitos legais.

§ 2º O valor indicado no laudo a que se refere o inciso IV do “caput” deste artigo é o preço máximo pelo qual o contrato poderá ser firmado, devendo os órgãos e entidades da Administração Pública Municipal se esforçarem para ajustar valores mais vantajosos para o Município de Aracaju.

§ 3º Para fins de demonstração da vantajosidade da locação do imóvel a que se referem os incisos V e VII do “caput” deste artigo, o órgão ou entidade deverá considerar, além do preço estimado do bem, o seu estado de conservação, e os custos de adaptações, bem como, quando imprescindíveis para a necessidade de sua utilização, deverá observar o prazo de amortização dos investimentos.

§ 4º O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público no Portal Compras do Município de Aracaju – Aracaju Compras.

§ 5º Os reajustes contratuais ocorrerão mediante apostilamento e, na hipótese de haver diferença entre o valor do indexador contratual e o valor obtido pelo Laudo de Avaliação da EMURB, será aplicado sempre o menor valor. (Texto com Alteração implementada pelo Decreto Municipal nº 7.457 de 21/12/2023)

§ 6º É vedada a definição do preço estimado mediante simples reajuste do valor indicado no laudo de avaliação quando este tiver cinco anos ou mais, na data da renovação ou prorrogação.

Cumpre ressaltar, que tais requisitos legais e providências acima dispostos, foram regularmente observados pela **Assessoria da PGM** no processo administrativos sob análise.

Com relação ao **prazo de vigência** do contrato de locação de imóvel 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**”.

Com isso, 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.

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

Todavia, em paralelo ao disposto no **Art. 106 da Lei nº 14.133/2021**, que prevê que a Administração poderá celebrar contratos **com prazo de até 5 (cinco) anos** nas hipóteses **de serviços e fornecimentos contínuos**, de modo que entende-se o **prazo máximo a ser estabelecido nos contratos de locação de imóveis** será de **até 05 (cinco) anos**.

Vale registrar que existe ainda a possibilidade do contrato ser prorrogado até o máximo de 10(dez) anos, desde que haja acordo entre as partes, consoante a inteligência dos Art. 106 e Art. 107 da Lei nº 14.133/2021,

Art. 107. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

Por sua vez, no mesmo sentido, é importante destacar que o **Decreto Municipal nº. 7.178/2023** ao regulamentar a duração dos contratos de locação, assim estabeleceu em seus Art 208, I, e Art. 213, I abaixo transcritos:

“Art. 208. Os órgãos e as entidades a que se refere o art. 1º deste Decreto poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

***I – locação tradicional:** o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;*

Art. 213. Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I – até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, as hipóteses dos incisos I e II do art. 208 deste Decreto, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

Em tais casos, 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 vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção.

No decorrer dos anos, em caso de variação significativa dos preços que prejudique a Administração, se faz-necessário o envio dos autos à Comissão responsável pela avaliação imobiliária, de forma a certificar qual o valor é considerado como adequado, em razão do mercado local.

Esses contratos, por serem considerados contínuos, poderão ser prorrogados sucessivamente, desde que seja respeitada a vigência máxima, desde que haja previsão no contrato e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

Ressalte-se que no caso dos autos, verifica-se através da **CLÁUSULA SEGUNDA da MINUTA DO CONTRATO** que o **prazo de vigência contratual da locação do imóvel** foi estabelecido para **12 (doze) meses**, conforme a transcrição abaixo:

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO E DA PRORROGAÇÃO:

2.1 O presente contrato terá prazo de vigência de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245/1991, a contar da data de sua assinatura;

2.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da entrega das chaves e assinatura do respectivo Termo e deverá ser precedida do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes;

No que se pertine às características e peculiaridades do imóvel objeto da futura locação, vale destacar o teor da **JUSTIFICATIVA** contida no **TERMO DE REFERÊNCIA**, conforme o texto a seguir transcrito:

2. JUSTIFICATIVA

Em conformidade com o disposto no Art. 74, § 5º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a presente justificativa trata da contratação, por Inexigibilidade, do imóvel localizado na Av. José Machado de Souza, nº 220, Salas 901 a 908, Jardins, de acordo com as especificações e condições relacionadas neste Termo.

A contratação de locação é a medida mais adequada, pois não se configura viável a aquisição do imóvel. A locação atende a instalação de setores técnicos da procuradoria, de forma a garantir a continuidade e eficiência das atividades deste órgão.

A escolha da modalidade de locação se justifica, ainda, pela inexistência de imóveis disponíveis que comporte o quantitativo de servidores existentes no órgão. Além disso, a locação se apresenta como alternativa mais eficiente em termos de custos, levando em consideração todo o aparato de mobília e climatização já existente.

Dessa forma, a contratação do serviço de locação do imóvel descrito é imprescindível para o bom andamento dos serviços prestados por esta procuradoria, em consonância com os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

Conforme se pode observar através das considerações contidas, tanto nas **JUSTIFICATIVA** acima transcrita, que está devidamente demonstrada a **inviabilidade de competição**, sobretudo pelo fato de que, objeto da locação serão **08 (oito) Salas 901 a 908, mobiliadas**, situadas no **Edif. Neo Office**, localizado na **Av. José Machado de Souza, Bairro Jardins** nesta capital, cujas **salas**, por serem **mobiliadas e**, por suas características peculiares, de espaço físico satisfatório e localização, **é o único imóvel** nas imediações que atende às reais necessidades para a instalação de alguns **Departamentos da Procuradoria Geral do Município**, consoante as considerações contidas na **JUSTIFICATIVA**, no **TERMO DE REFERÊNCIA**, de modo que o citado imóvel, enquadra-se na hipótese legal descrita no **Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021**.

Com relação ao **valor da contratação**, verifica-se que restou pactuado entre o **LOCADOR e a LOCATÁRIA** que o **valor da locação de cada uma das salas mobiliadas** será de **R\$ 3.537,62** (três mil, quinhentos e trinta e sete reais e sessenta e dois centavos) decorrendo assim, num **custo mensal no valor total de R\$ 28.301,00** (vinte e oito mil trezentos e um reais), consoante a **ESPECIFICAÇÃO** contida no **TERMO DE REFERÊNCIA** no quadro a seguir transcrito

Especificação	Quant.	Valor Unitário	Valor Total
LOCAÇÃO DE SALA MOBILIADA C/ BANHEIRO	8	R\$ 3.537,62	R\$ 28.301,00

AGRO PECUÁRIA SÃO JOSÉ LTDA

Faz. Santana S/N B. Zona Rural
CNPJ :13.091.467/0001-36 Ins. Est.: 27.084.547-0
Carmópolis – Sergipe

Aracaju (SE), 05 de Fevereiro de 2025.

À
Procuradoria Geral do Município de Aracaju

Vimos através deste, lhe comunicar que mediante negociação o valor do aluguel permanecerá em R\$ 28.301,00 (vinte e oito mil, trezentos e um reais) referente ao imóvel localizado na Av. Dr. José Machado de Souza, nº 220, salas 901 a 908.

Sendo o que havia a informar, renovo votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,



José Luiz Ayres de Carvalho
P/Procuração

Após análise dos documentos anexados ao **MEMORANDO Nº 13.658/2025**, verificamos que os requisitos legais indicadores da viabilidade da locação foram atendidos, posto que foram anexadas as respectivas **JUSTIFICATIVAS** apresentadas pela **PGM**, como também, pela juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** elaborado pelo Engenheiro Civil **JOÃO BOSCO FRANCO**, o qual atesta que o **valor da locação está compatível com o preço do mercado**, consoante consta no documento intitulado **ATUALIZAÇÃO DO VALOR LOCATIVO**, inserido no **DESPACHO INICIAL**, o qual demonstra que o **valor da locação a ser praticado** seria de **R\$ 32.864,31**, conforme a **CONCLUSÃO** abaixo inserida,

MySide

FERRAMENTAS

Reajuste de aluguel: calculadora gratuita para IPCA e IGP-M

Veja, abaixo, o resultado do cálculo do reajuste de aluguel

Calculadora para IPCA e IGP-M 2025 - Atualizada

Valor do reajuste do aluguel

R\$ 32.864,31

Reajuste % (IGP-M dos 12 meses anteriores ao reajuste)

25,71%

Detalhes do cálculo

Valor do aluguel antes do reajuste R\$ 26.142,62

Índice de reajuste do contrato IGP-M

Data do reajuste no valor do aluguel 02/2021

Valor do reajuste do aluguel R\$ 32.864,31

IV – RESPONSÁVEL TÉCNICO

Aracaju, 31 de janeiro de 2025

João Bosco Franco

Engenheiro Civil e de Segurança

Estagiário de Engenharia

Nesse sentido, o restou expressamente consignado na **CLÁUSULA SEXTA** da **MINUTA DO CONTRATO** que o **VALOR MENSAL** da **LOCAÇÃO** será de **R\$ 28.301,00** (vinte e oito mil trezentos e um reais) perfazendo o **VALOR TOTAL ANUAL** de **R\$ 339.612,00** (trezentos e trinta e nove mil, seiscentos e doze reais) consoante a imagem abaixo inserida:

Regular

e

CLÁUSULA SEXTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:

6.1 -O Locatário pagará ao Locador o aluguel mensal no valor de R\$ 28.301,00 (vinte e oito mil, trezentos e um reais), perfazendo o valor total de R\$ 339.612,00 (trezentos e trinta e nove mil, seiscentos e doze reais).

Desta forma, constata-se que o **valor pactuado para a locação das 08(salas) mobiliadas**, será de **R\$ 28.301,00** (vinte e oito mil trezentos e um reais), ou seja, em **valor mensal abaixo da cotação do mercado**, o qual foi apurado em **R\$ 32.864,31**, fato este, que demonstra a vantajosidade e economicidade da citada contratação pela Administração Municipal.

Por sua vez, constatamos que a **MINUTA DO CONTRATO** encontra-se regular e dentro dos parâmetros, posto que estabelece em suas cláusulas, as condições e exigências legais necessárias para a celebração do **Contrato de Locação do Imóvel**.

Registre-se que o **TERMO DE REFERÊNCIA**, o **DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD** e o **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR** são de responsabilidade da área técnica e devem ser precedido de minucioso planejamento, inclusive quantitativo estimado consolidado, com o estabelecimento objetivo de regras a serem adotadas, norteadando a futura contratação.

No que concerne à dotação orçamentária para custear as despesas da contratação, verifica-se que foram adotadas as providências no que se refere à previsão orçamentária, suficiente para custeio da despesa, objeto da presente demanda.

Assim sendo, resta demonstrado que foram devidamente observados os requisitos legais, de modo que não vislumbramos óbices e, desta forma, poderá ser efetuada a **contratação direta, por inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel** cujo objeto é locação de **08 (oito) Salas 901 a 908, mobiliadas**, situadas no **Edif. Neo Office, localizado na Av. José Machado de Souza, Bairro Jardins**, pelo **PRAZO de 12 (doze) meses** destinado para abrigar as instalações da **Procuradoria Geral do Município**.

Por fim, salientamos, que todas as informações e demais documentos, pesquisa de mercado, valores e preços encartados ao **MEMORANDO Nº 1.087/2024** são da inteira responsabilidade da **Procuradoria Geral do Município** e de **quem diretamente os produziu**.

IV-RECOMENDAÇÕES e REQUISIÇÕES

1- **RECOMENDAMOS** que seja procedida a **ALTERAÇÃO** da **MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO** fazendo-se constar como **PARTE CONTRATANTE: o MUNICÍPIO DE ARACAJU** por intermédio da **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**, haja vista ser o **MUNICÍPIO DE ARACAJU** o ente federativo com autonomia constitucional ou ser a pessoa jurídica de direito público interno, com competência legal para firmar os contratos em favor da administração municipal.

2- **RECOMENDAMOS** que, seja apresentado o **ATO DE AUTORIZAÇÃO** devidamente **assinado** pelo **PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO**, diante da sua condição de **ORDENADOR DA DESPESA**, de modo a possibilitar a celebração do **contrato de locação do imóvel**, nos termos estabelecidos no **Art. 40, II e Art. 73, I do Decreto Municipal nº 7.178/2023**;

3- **RECOMENDAMOS** a apresentação da **AUTORIZAÇÃO** do **COGEST** nos termos estabelecidos no **Art. 5º do Decreto nº 6.693/2022**;

4- **RECOMENDAMOS** que seja providenciado e apresentado o **TERMO DE VISTORIA INICIAL**, a fim de comprovar as condições físicas em que a **PGM** está recebendo as **08(oito) salas mobiliadas do imóvel**, por ocasião da **entrega das chaves**, a fim de dar cumprimento ao que estabelece o **ITEM 3.2, alínea “c”** da **CLAUSULA TERCEIRA** da **MINUTA DO CONTRATO**, a seguir transcrita:

c) Realizar previamente a vistoria do imóvel para fins de verificação minuciosa das suas condições, apontando os eventuais defeitos existentes, os quais constarão no Termo de Vistoria;

5- **RECOMENDAMOS** que seja apresentada a **Portaria de Designação** do **Agente de Contratação**;

6- **RECOMENDAMOS** que o **ATO** que **AUTORIZA** a **CONTRATAÇÃO DIRETA** por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** seja **DIVULGADO** e mantido à disposição do público no **Portal de Compras do Município de Aracaju – ARACAJU COMPRAS** nos termos estabelecidos no **Art. 71, § 4º** do **Decreto Municipal nº 7.178/2023** em consonância com o que estabelece o **Art. 72, Parágrafo Único** da **Lei nº14.133/2021**.

7- Nesse particular, **RECOMENDAMOS** ainda que após sua assinatura, o **CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL** deverá ser **DIVULGADO** no **Portal de Compras do Município de Aracaju – ARACAJU COMPRAS**, como condição indispensável para a sua eficácia e de seus aditamentos, nos termos do **Art. 254** do **Decreto Municipal nº 7.178/2023** em consonância com o que estabelece o **Art. 94** da **Lei nº14.133/2021**;

8- **REQUISITAMOS** que seja apresentado o **DOCUMENTO LEGAL** ou **PROCURAÇÃO** que outorge os poderes de **REPRESENTAÇÃO LEGAL** da **AGROPECUÁRIA SÃO JOSÉ LTDA**, de modo comprovar a sua legitimidade para assinar o Contrato de Locação e demais documentos em favor da mencionada **LOCADORA do IMÓVEL**;

9 - REQUISITAMOS que sejam apresentados a **DOCUMENTAÇÃO PESSOAL** do **REPRESENTANTE LEGAL** da **AGROPECUÁRIA SÃO JOSÉ LTDA**

10 - REQUISITAMOS que sejam anexados ao presente processo administrativo, as **CERTIDÕES de REGULARIDADE FISCAL** da Locadora da **AGROPECUÁRIA SÃO JOSÉ LTDA**, quais sejam: **Certidões Negativas de Débitos e de Regularidade Fiscal de Débito e Regularidade Fiscal, Falência, Concordata e Recuperação Judicial e Extrajudicial, Prova de Regularidade Fiscal perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, a Seguridade Social e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, SICAF** , **Certidão Negativa de Débitos trabalhistas**, nos termos estabelecidos no **Art. 91, § 4º da Lei nº 14.133/2021**.

V – CONCLUSÃO

Diante do exposto, verificamos que foram observados e atendidos os requisitos legais para a **CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, nos termos estabelecidos no **inciso V do Art. 74 da Lei nº 14.133/2021** e, por tal razão **OPINAMOS FAVORAVELMENTE** pela viabilidade legal da celebração do **CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL** a ser firmado entre o **MUNICÍPIO DE ARACAJU** por intermédio da **Procuradoria Geral do Município - PGM** e a **AGROPECUÁRIA SÃO JOSÉ LTDA**, cujo objeto é **locação de 08 (oito) Salas de números 901 a 908, com todo mobiliário contido nas respectivas salas**, as quais estão situadas no **Edif. Neo Office, localizado na Av. José Machado de Souza, 220, Bairro Jardins**, pelo **PRAZO de 12 (doze) meses** destinado para abrigar as instalações da **Procuradoria Geral do Município**, consoante as considerações contidas na **JUSTIFICATIVA**, no **TERMO DE REFERÊNCIA**, consoante as cláusulas e demais condições estabelecidas na **MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO**, anexados ao **MEMORANDO nº 13.658/2025**,

Destacamos, mais uma vez, que a análise aqui desenvolvida restringiu-se aos elementos jurídicos constantes dos autos, com o objetivo de garantir o controle da legalidade sem, no entanto, adentrarmos em questões de mérito ou de conveniência e oportunidade administrativa, por não ser da competência da **Procuradoria Especializada de Atos e Contratos**.

É importante ressaltar que a manifestação favorável contida no presente **PARECER** fica condicionada a apresentação de toda a documentação e atendimento das **RECOMENDAÇÕES** anteriormente expostas, como condição indispensável e essencial para respaldar esta manifestação jurídica.

Atendidas ou não as providências recomendadas, não incumbe pronunciamento subsequente desta Procuradoria Especializada de Atos e Contratos para verificação do cumprimento das recomendações consignadas, nada obstando que seja formulada nova consulta com indicação de dúvida jurídica específica.

É o nosso **PARECER**.

S.M.J.

Aracaju, 14 de fevereiro de 2025.

Sérgio Murilo Guerra Silva
Procurador Municipal