



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

ACOLHO O PARECER Nº 310/2025
N. SRA. DO SOCORRO, 16/02/2025.

CARLOS KRAUSS DE MENEZES
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO N.º 310/2025

Procedimento Administrativo nº 0000000000265/2025

EMENTA: PROCEDIMENTO DE INEXIGIBILIDADE;
CONSULTA DA SECRETARIA MUNICIPAL DA
FAZENDA;

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO
NA RUA 49, Nº 34, BAIRRO MARCOS FREIRE II,
NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE, UTILIZADO
PARA O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA
MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA;

CONTRATADA: SE&BA PARTICIPAÇÕES E
EMPREENDEIMENTOS LTDA.;

VALOR GLOBAL ANUAL: R\$ 151.714,56 (CENTO E
CINQUENTA E UM MIL SETECENTOS E QUATORZE
REAIS E CINQUENTA E SEIS CENTAVOS);

BASE LEGAL: ART. 72 c/c ART. 74, INCISO V, § 5º,
e ART. 94, INCISO II, DA LEI Nº 14.133/2021.

A Procuradoria Geral do Município, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 6º, da Lei Complementar n.º 1135/2015, consultada pelo Setor de Contratação da Secretaria Municipal da Fazenda, em atendimento ao disposto no artigo 53, § 4º c/c art. 72, inciso III da Lei Federal Nº. 14.133/2021, vem se manifestar procedendo ao exame prévio do processo de Inexigibilidade de Licitação – Contratação de locação de 01 (um) imóvel, situado na Rua 49, nº 34, bairro Marcos Freire II, Nossa Senhora do Socorro/SE, utilizado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura, referente ao objeto em epígrafe, nos seguintes termos:



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

I - RELATÓRIO

O Setor de Licitações e Contratos solicitou da Procuradoria Geral do Município, Parecer Jurídico referente à Inexigibilidade cujo objeto é a **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA RUA 49, N° 34, BAIRRO MARCOS FREIRE II, NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE, UTILIZADO PARA O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA.**

Ab initio, cumpre esclarecer que a Procuradoria Geral do Município tem por atribuição legal analisar apenas a fase preparatória do Procedimento de Inexigibilidade de Licitação, através da Minuta do Termo do Contrato, para verificação dos requisitos estabelecidos legalmente, nos termos do art. 53 da Lei Federal nº 14.133/2021, cabendo aos órgãos competentes à elaboração das justificativas e comprovações necessárias para celebração do contrato, bem como a sua regular execução.

No processo foram juntados os seguintes documentos: Ofício nº 36/2025 oriundo da Secretaria Municipal da Fazenda; Solicitação do Secretário Municipal de Infraestrutura requerendo autorização do Prefeito Municipal para abertura de Processo Administrativo; Cópia do Ofício nº 06/2025 – SEPLAN; Cópia do Ofício nº 01/2025/SEINFRA/GS; Laudo de Avaliação do Imóvel Urbano; DFD - Documento de Formalização da Demanda; ETP – Estudo Técnico Preliminar; Matriz de Risco; TR – Termo de Referência; Justificativa da Contratação; Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis; Justificativa de Singularidade; Proposta de Preços; Documento do Imóvel; Quarta Alteração Contratual da Empresa; Documento Pessoal da Sócia-proprietária; Comprovante de inscrição e de situação cadastral junto ao Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; Comprovante de consulta ao quadro de Sócios e Administradores – QSA; Certidão Negativa de Débitos Municipais; Certidão Negativa de Débitos Estaduais; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certificado de Regularidade do FGTS – CRF; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; Certidão Judicial Criminal; Declaração de Empregado Menor; Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica junto ao Tribunal de Contas da União; Certidão Negativa de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade emitida pelo CNJ; Certidão Negativa de Licitantes Inidôneos emitida pelo TCU; Reserva de Dotação; Declaração Sobre Estimativa do Impacto Orçamentário; Declaração sobre aumento de despesa; Declaração sobre estimativa do impacto



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

orçamentário; Autorização do Prefeito Municipal; Minuta do Termo de Contrato

Em suma é o relatório.

II - DA FUNDAMENTAÇÃO

A Administração Pública Direta rege-se pelo Princípio da Legalidade. No caso em análise, a documentação do procedimento administrativo foi submetida à apreciação desta Procuradoria para verificar a observância dos requisitos estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, com fundamento legal nos artigos 53, § 4º, da Lei Federal nº. 14.133/2021, a seguir transcrito:

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;

III - (VETADO).

§ 2º (VETADO).

§ 3º Encerrada a instrução do processo sob os aspectos técnico e jurídico, a autoridade determinará a divulgação do edital de licitação conforme disposto no art. 54.

§ 4º Na forma deste artigo, o órgão de assessoramento jurídico da Administração também realizará controle prévio de legalidade de contratações diretas, acordos, termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços, outros instrumentos congêneres e de seus termos aditivos.

§ 5º É dispensável a análise jurídica nas hipóteses previamente definidas em ato da autoridade jurídica máxima competente, que deverá considerar o baixo valor, a baixa complexidade da contratação, a entrega imediata do bem ou a utilização de minutas de editais e instrumentos de contrato, convênio ou outros ajustes previamente padronizados pelo órgão de assessoramento jurídico.



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

Cumprе destacar que o caso em tela diz respeito à contratação direta, por meio de Inexigibilidade de Licitação, que deve ser processada nos termos do art. 72, inclusive com a exigência de Parecer Jurídico, conforme inciso III da Lei Federal nº 14.133/2021, que assim preceitua:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Note-se que mesmo os procedimentos de contratação direta devem ser instruídos com peças preliminares, tais como o documento de formalização da demanda (DFD) e, se for o caso, estudo técnico preliminar (ETP), análise de riscos (matriz de risco-MR), termo de referência (TR), projeto básico (PB) ou projeto executivo (PE).

Compulsando os autos do procedimento de Inexigibilidade de licitação verifica-se a presença do DFD, bem como do ETP, MR e TR, estando ausente o projeto executivo, que é pertinente a obras e serviços de engenharia.

Cumprе salientar que consta nos autos o Projeto Básico, bem como o ETP – Estudo Técnico Preliminar no qual declara que a contratação se encontra regularmente prevista no Plano de Contratação Anual (PCA), em consonância com o art. 12, VII e § 1º, da Lei n.º



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

14.133/2021 e art. 3º, §3º, do Decreto Municipal n.º 31.386, de 18 de julho de 2023, o que viabiliza a contratação.

No mais, o presente procedimento de inexigibilidade visa à Locação de Imóvel utilizado para funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura de Nossa Senhora do Socorro, vez que a atual localização da Secretaria não oferece espaço suficiente para o pleno funcionamento de suas atividades.

A Justificativa do Projeto Básico destaca também que o município não dispõe de um imóvel próprio e adequado para abrigar a citada secretaria, havendo a necessidade da locação de um imóvel de fácil acesso para suas equipes e seus munícipes, como também que possua ambientes amplos e confortáveis para o atendimento ao público e para alocação de seus servidores. Além disso, o imóvel conta com infraestrutura de acessibilidade, enquadrando-se nas especificações e necessidades existentes na lei Federal nº 10.098/2020, atendendo ainda às demandas relativas à manutenção e organização dos serviços essenciais para o desenvolvimento da infraestrutura urbana e a qualidade de vida da população.

Convém ressaltar o fato de que as Secretarias Municipais responsáveis pela locação de imóveis devem verificar atentamente o procedimento para que seja comprovada através da documentação a propriedade do imóvel, fazendo a juntada da Escritura Pública do Imóvel registrada no Cartório Imobiliário, ou ainda a matrícula do bem, Contrato de Compra e Venda registrado em Cartório imobiliário, ou qualquer outro documento que comprove a propriedade pelo locador do bem imóvel, bem como, deverá verificar se o pretendo contratado é servidor do Município, tendo em vista a vedação legal.

Diante disso, devem ser observada as disposições contidas no art. 74, inciso V, §5º da Lei Federal n.º 14.133/2021, *in literis*:

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.



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

[...]

§ 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 e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e 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.

Outrossim, a avaliação prévia do bem e o estado de conservação, além dos custos de adaptações devem também ser sopesados, ou seja, deve ser juntado ao processo avaliação prévia do bem, constando o seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização. Além da necessidade de certificação pelo órgão competente da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis para o objetivo da presente locação.

No caso sob análise, foi juntado Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, como parâmetro de justificativa de preços. É importante destacar que a finalidade é justamente para verificar se o preço proposto ao Município de Nossa Senhora do Socorro é compatível com os imóveis próximos do existente, onde se observa características semelhantes de infraestrutura e localidade.

Assim, restando comprovados os requisitos legais com a juntada da documentação pertinente, para enquadramento do caso concreto na hipótese de Inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V c/c § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, ficará caracterizada a inexigibilidade de licitação para Locação de Imóvel.

Com referência ao exame prévio da minuta do contrato, restou observadas às exigências legais, com a inclusão de todas as cláusulas obrigatórias, atendendo aos termos do art. 92 da Lei Federal nº 14.133/2021, vejamos:

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

I - o objeto e seus elementos característicos;



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

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;

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;

XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos 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;

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



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

XIX - os casos de extinção.

§ 1º Os contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive as domiciliadas no exterior, deverão conter cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, ressalvadas as seguintes hipóteses:

I - licitação internacional para a aquisição de bens e serviços cujo pagamento seja feito com o produto de financiamento concedido por organismo financeiro internacional de que o Brasil faça parte ou por agência estrangeira de cooperação;

II - contratação com empresa estrangeira para a compra de equipamentos fabricados e entregues no exterior precedida de autorização do Chefe do Poder Executivo;

III - aquisição de bens e serviços realizada por unidades administrativas com sede no exterior.

Ademais, além da publicação dos contratos e seus aditamentos no sítio eletrônico oficial, a eficácia do contrato está condicionada a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas dentro do prazo de 10 dias úteis, no caso de contratação direta, conforme disposto no art. 94, da Lei Federal nº 14.133/2021, vejamos:

Art. 94. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos seguintes prazos, contados da data de sua assinatura:

I - 20 (vinte) dias úteis, no caso de licitação;

II - 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta.

Analisando o processo, nota-se que a Proposta para Locação de Imóvel e a Declaração de Empregado Menor não estão assinadas pela responsável da empresa contratada, como também a Quarta Alteração Contratual da Empresa Contratada não está assinada, nem com suas folhas rubricadas, nem muito menos registrada no órgão competente, devendo regularizar a documentação no processo.



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

No tocante as certidões de regularidade fiscal, RECOMENDA-SE ainda a juntada do comprovante de regularidade fiscal com o Município de Nossa Senhora do Socorro, tendo em vista que o imóvel de propriedade do locador pode ter débitos de IPTU junto a esta Municipalidade, devendo na data da contratação está quite com suas obrigações.

III - DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, a Procuradoria Geral do Município vem se manifestar pela possibilidade legal de efetivação do Procedimento de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com base no art. 72, inciso III c/c art. 74, inciso V, §5º, art. 94, inciso II da nova Lei Federal nº 14.133/2021, aprovando a Minuta de Contrato apresentada, desde que atendidas as recomendações apresentadas, tudo conforme inteligência das normas contidas na Constituição Federal e demais atos normativos aplicáveis ao caso.

É o Parecer, sem embargo doutros posicionamentos.

Submeto à apreciação superior.

Nossa Senhora do Socorro/SE, 10 de fevereiro de 2025.

CAROLINA PEREIRA BARRETO

Procuradora do Município

