



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

ACOLHO O PARECER Nº 1291/2025
N. SRA. DO SOCORRO, 30/07/2025.

CARLOS KRAUSS DE MENEZES
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO N.º 1291/2025

Procedimento Administrativo nº 0000000001759/2025

EMENTA: PROCEDIMENTO DE
INEXIGIBILIDADE - CONSULTA DA AGENTE
DE CONTRATAÇÃO;

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL
SITUADO NA RUA "18", 46, NO CONJUNTO
FERNANDO COLLOR II, EM NOSSA SENHORA
DO SOCORRO/SE, PARA FUNCIONAMENTO
DO ANEXO I DA SECRETARIA MUNICIPAL DA
FAMÍLIA, DA INCLUSÃO E DA ASSISTÊNCIA
SOCIAL DE NOSSA SENHORA DO
SOCORRO/SE;

CONTRATADA: ANTÔNIO NICOLAU
PACHECO;

VALOR GLOBAL ANUAL: R\$ 51.840,00
(CINQUANTA E UM MIL E OITOCENSO E
QUARENTA REAIS);

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 (PGM), no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 6º, da Lei Complementar n.º 1135/2015, consultada pela Agente de Contratação, 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 – Contrato de locação de imóvel referente ao objeto em epígrafe, nos seguintes termos:



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

Cadastral no CPF do proprietário do imóvel; Certidão Negativa de Débitos Estaduais expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado de Sergipe; Certidão judicial; Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Imobiliários emitida pela SEMFAZ de Nossa Senhora do Socorro; Certidão Negativa Correccional emitida pela CGU; Ausência de registro do locador no Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa do CNJ; Relatório de pessoas físicas e jurídicas proibidas de contratar com o poder público emitido pelo TCE/SE; Certidão Negativa de licitantes inidôneos emitida pelo TCU; Solicitação/Reserva de Dotação Orçamentária; Autorização do Prefeito Municipal com assinatura; Portaria nº 90/2025 e certificados da agente de contratação; Justificativa da Inexigibilidade; Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis; e Minuta do Contrato.

Não foram anexados os seguintes documentos: Certidão de quitação eleitoral expedida pela Justiça Eleitoral; Certidão de Regularidade do FGTS expedida pela Caixa Econômica Federal; Declaração sobre estimativa do impacto orçamentário, Proposta para locação de imóvel; e Extrato do Cadastro Geral do Município de Nossa Senhora do Socorro. Diante disso, recomenda a juntada.

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;



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

No procedimento que ora se analisa foi anexado o DFD, que pode ser o mesmo que instruiu o PCA (art. 12, VII, da Lei n.º 14.133/2021 e Decreto n.º 10.947/2022), apesar de ter sido emitido outro com data atual, já que o caso não se enquadra em nenhuma das hipóteses de dispensa de registro no PCA prevista no art. 7º, do Decreto n.º 10.947/2022. Ocorre, porém, que tal documento não menciona a conformidade da demanda com o Plano de Contratação Anual (PCA), nem comprova esse registro ou indica onde possa ser localizado, o que se recomenda, afinal, sem isso não se viabiliza a contratação (art. 12, VII e § 1º, da Lei n.º 14.133/2021 e art. 3º, §3º, do Decreto Municipal n.º 31.386/2023). Além disso, não indica uma demanda, mas sim um objeto, devendo guardar consonância com as disposições do PCA.

A partir do DFD a Administração delinea a necessidade do Município, sendo então elaborado o ETP, que deve guardar total consonância com o quanto disposto no art. 18, § 1º a 3º, da Lei n.º 14.133/2021 e IN SEGES/ME n.º 58/2022. Registre-se que referida peça igualmente indica de plano um objeto, quando deveria descrever a demanda e só depois das análises, definir o objeto, e informa, no item 5, que a contratação estaria regularmente prevista no Plano de Contratação Anual (PCA), mas não comprova, sendo recomendada a juntada de Demonstrativo Geral do Plano de Contratação Anual, em consonância com o art. 12, VII e § 1º, da Lei n.º 14.133/2021, pois só assim se viabiliza a contratação.

Ademais, no item 3, é possível observar a descrição de algumas possibilidades para atendimento da demanda, que não é a locação, mas a destinação de um imóvel para funcionamento de órgão público, que poderia ser suprida, por exemplo, pela aquisição que, se não é viável, deve ser justificada. Além disso, dentro do próprio item já deve ser indicada qual a melhor solução, indicando de forma clara as indicações e contraindicações de cada possibilidade.

Quando ao Termo de Referência (TR), oportuno recomendar que se observem as determinações da IN SEGES/ME n.º 81/2022, bem como da Lei n.º 14.133/2021, que assim estabelece em seus artigos 6º, XXIII c/c 40, §1º, in liteiris:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

(...)

XXIII - termo de referência: documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA**

Ocorre, porém, que não consta do procedimento a Justificativa para a seleção do imóvel e apesar de constar uma Justificativa de sua Singularidade, esta não menciona porque este seria o único a atender essa demanda. Note-se que este é um requisito essencial para que seja inexigível a licitação, afinal, se existem outros imóveis passíveis de atender a demanda do Município torna-se imperioso o certame, haja vista a possibilidade de competição. Assim sendo, indubitável que é preciso demonstrar cristalinamente que o imóvel a ser locado é o único com as características necessárias para atender ao funcionamento do prédio público e que está disponível, razão pela qual recomenda a juntada da devida justificativa.

Outrossim, há que se destacar também que a Justificativa de Inexigibilidade afirma que o imóvel possui estrutura física adequada e atende a todas as necessidades específicas para o funcionamento do Anexo I da Secretaria Municipal da Família, da Inclusão e da Assistência Social, apresentando espaço suficiente, localização favorável e cumprimento das normas de acessibilidade e segurança exigidas, facilitando o deslocamento e a interação com os serviços públicos.

Convém ressaltar o fato de que a Secretaria competente responsável pela locação de imóveis deve verificar atentamente o procedimento para que seja comprovada através da documentação a propriedade do bem 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 pretense contratado é servidor do Município, tendo em vista a vedação legal de contratar com a municipalidade, o que se observa.

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

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

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;

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.



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA**

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 Lei Federal nº 14.133/2021, aprovando a Minuta de Contrato de Locação de Imóvel 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, 30 de julho de 2025.


ANAJARA CARVALHO RABELO DAUD

Procuradora do Município

OAB/SE n.º 4.286