



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

ACOLHO O PARECER N.º 0634/2025
N. SRA. DO SOCORRO, 02/04/2025.

CARLOS KRAUSS DE MENEZES
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO N.º 0634/2025

Procedimento Administrativo n.º 0000000000710/2025

EMENTA: PROCEDIMENTO DE INEXIGIBILIDADE
OBJETO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, SITUADO A
AV. EDEILDE RODRIGUES DA PAIXAO (ANTIGA
AV. A), N.º 185, BAIRRO: MARCOS FREIRE II, NA
CIDADE DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE,
PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA, DA
INCLUSÃO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL;
CONTRATADO: ANTÔNIA VALDIONE SILVA DE
OLIVEIRA;
VALOR GLOBAL ANUAL: R\$ 99.379,80 (NOVENTA
E NOVE MIL, TREZENTOS SETENTA E NOVE
REAIS, OITENTA CENTAVOS);
BASE LEGAL: ART. 72 c/c ART. 74, INCISO V, § 5º,
e ART. 94, INCISO II, DA LEI N.º 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 Agente de Contratação do Setor de Licitações e Contratos da Secretaria Municipal de Administração, em atendimento ao disposto no artigo 53, § 4º c/c art. 72, inciso III da Lei Federal N.º 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:

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 UM IMÓVEL**.



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

SITUADO A AV. EDEILDE RODRIGUES DA PAIXAO (ANTIGA AV. A), Nº 185, BAIRRO: MARCOS FREIRE II, NA CIDADE DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE.

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 129/2025 oriundo do Agente de Contratação; Autorização para abertura de processo administrativo; DFD - Documento de Formalização da Demanda; Laudo de Avaliação do Imóvel Urbano; Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis; ETP – Estudo Técnico Preliminar; Matriz de Risco; TR – Termo de Referência; Justificativa de Singularidade; Documentação do Imóvel - Escritura e boletos das concessionárias de água/esgotamento sanitário e energia, certidão negativa de IPTU; Documentação da Proprietária – RG e regularidade com o CPF; Proposta de Preços de Locação do Imóvel, Certidão Negativa de Débitos Imobiliários Municipais; Certidão Eleitoral; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Estaduais; Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão positiva de feitos cíveis do TJSE; Procuração pública outorgada a STHEFFANY COSTA DE OLIVEIRA e cópia ilegível de sua CNH; Solicitação de Reserva de Dotação Orçamentária; Demonstrativo de previsão no PCA; Justificativa da Contratação; Minuta do Termo de Contrato.

Não restaram juntados Autorização do Prefeito Municipal devidamente assinada; Declaração de não haver impedimentos de licitar, inidoneidade ou irregularidade para contratar com o Poder Público; Consulta consolidada ao TCU e CNJ; Declaração Sobre Estimativa do Impacto Orçamentário, o que de logo recomenda.

Em suma, é o relatório.

II - DA FUNDAMENTAÇÃO



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA**

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.

Cumprido 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;



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

- 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, posto que exigível apenas em objeto que se refira a obras e serviços de engenharia.

Cumprido salientar que consta nos autos o Termo de Referência, 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 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, devendo ser complementados com a identificação do item/código da despesa.

No mais, o presente procedimento de inexigibilidade visa à Locação de Imóvel utilizado para funcionamento da Secretaria Municipal da Família, da Inclusão e da Assistência Social “considerando que a administração não dispõe de imóvel próprio e adequado para abrigar a Secretaria Municipal da Família, da Inclusão e da Assistência Social e atender as demandas relativas à manutenção e organização dos serviços essenciais para o desenvolvimento da Assistência Social e a qualidade de vida da população” e, “tendo o imóvel tamanho e estrutura adequados, possuindo área suficiente para acolher as atividades da



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

Secretaria, com um ambiente seguro e funcional, (...)” estando localizado em área estratégica com acessibilidade e facilitando o atendimento ao público, segundo justificativa de singularidade. No entanto a Secretaria DEVE melhor explicitar as características que permitem IDENTIFICAR A SINGULARIDADE que levou à escolha deste imóvel dentre os demais na região, a exemplo de disponibilidade, adequação e etc. promovendo eficiência nos serviços, como o faz na Justificativa do Termo de referência destacando, que o imóvel possui tamanho e estrutura adequados e área suficiente para acolher as atividades pretendidas

Convém ressaltar o fato de que a deve o setor competente verificar atentamente o procedimento, a fim de averiguar se a proprietária possui vínculo funcional com o Município, tendo em vista a vedação legal de contratar com a municipalidade. Além de FAZER JUNTAR CERTIDÃO ATUALIZADA DE INTEIRO TEOR DO IMÓVEL para comprovação de que ainda lhe pertence e está desembaraçado de quais ônus que impeçam a locação.

Diante disso, devem ser observada as disposições contidas no art. 74, inciso II, §2º 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.

[...]

§ 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, no caso o laudo juntado ao procedimento atesta as boas condições de conservação, sem, contudo, referir-se à necessidade de adaptações, o que influi no preço e na escolha.



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

No caso, 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;
- 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;



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

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.

Entretanto, para uma melhor adequação técnica, sugere-se no item 2.1.1 a troca do termo serviços por **LOCAÇÃO**, acrescentando AO SEU FINAL: “E ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL”, sugerindo então que a redação da cláusula assim se afigure: **2.1.1 O prazo da locação se iniciará a partir da assinatura do contrato e entrega das chaves do imóvel.**

Ademais, além da publicação dos contratos e seus aditamentos no sítio eletrônico oficial, a eficácia do contrato está condicionada à 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.



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

Observa-se a. O DFD deve ser complementado com os dados do PCA, estando pendente de rubrica em todas as suas folhas. Necessário averiguar e retificar a soma aritmética do resultado da avaliação do imóvel. Ademais se faz necessário averiguar a divergência dos valores no DFD, Laudo e ETP. A Declaração de Inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, o ETP, a Matriz de Risco, o TR e a Justificativa, a SRD e Autorização, devem estar assinados e rubricados em todas as suas folhas. Ausente a Declaração Sobre Estimativa do Impacto Orçamentário. Devido a isso, desde já sugere a assinatura e inclusão dos supracitados documentos pelos seus devidos responsáveis legais.

No tocante as certidões de regularidade fiscal, RECOMENDA-SE atenção quanto à sua validade na data de assinatura contratual, tendo em vista a necessidade de regularidade fiscal junto a União, Estado e Município, para contratar com a administração pública. Ademais deve fazer juntar consulta consolidada ao TCU e CNJ, em atenção á regra de proibição de contratar com o Poder Público.

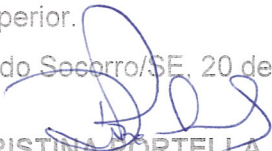
III - DA CONCLUSÃO

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 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, 20 de março de 2025.


DÉBORA CRISTINA PORTELLA PINCHEMEL
Procuradora do Município
OAB/SE 2.026