

PARECER Nº: 0041-2026-PJI

INTERESSADO: AASG – SETOR DE APOIO AOS GESTORES DE CONTRATOS E DE CADASTRO DE PRODUTOS E FORNECEDORES

PROCESSO Nº: CETESB.067377/2025-21

ASSUNTO: CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A AGÊNCIA AMBIENTAL DE MOGI GUAÇU. RECOMENDAÇÕES.

DATA: 20.01.2026.

Trata-se de solicitação de análise jurídica sobre a legalidade de formalização de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial para instalação da Agência Ambiental de Mogi Guaçu, com vigência de 12 (doze) meses e valor mensal de locação de R\$ 8.000,00 (oito mil reais). Foi emitida a SOC nº 147733 (fl. 106).

Houve manifestação da Coordenadoria de Gestão Imobiliária do estado de São Paulo informando que não foi localizado imóvel com as características solicitadas após consulta realizada no Sistema de Gerenciamento de Imóveis (fls. 27/37).

Referida contratação está sendo conduzida com dispensa de licitação, baseada nas disposições do artigo 29, inciso V, da Lei Federal nº 13.303/2016.

Visando à formalização do contrato, a Divisão de Engenharia e Manutenção (“AAE”) realizou avaliações de imóveis para verificar o valor de mercado da locação (fls. 66/67):

- I. Valor da Locação R\$ 8.500,00 – Área 461 m² - Custo Específico R\$ 18,44 m²;
- II. Valor da Locação R\$ 7.599,00 – Área 340 m² - Custo Específico R\$ 22,35 m²;
- III. Valor da Locação R\$ 8.000,00 – Área 260 m² - Custo Específico R\$ 30,77 m².

O Gerente da AAE concluiu que o imóvel selecionado para locação, com área de 260 m², custará R\$ 8.000,00/mês, resultando em custo específico de R\$ 30,77/m². Para a área técnica, apesar de o custo específico ser maior, esse imóvel apresenta como grande vantagem a adequação total do imóvel por conta do proprietário. Considerando que o custo médio de adequação de um imóvel para uso da CETESB gira em torno de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), numa contratação de locação por 60 (sessenta) meses, isso implicaria em uma economia de R\$ 5.000,00/mês, tornando essa escolha a opção mais vantajosa para a CETESB a longo prazo.

Às fls. 92/103 consta a matrícula nº 2.442 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu atualizada que comprova a propriedade de Rodolpho Raphael Nery Carrozzo Scardua e Marília Bernardi Alves Bezerra Scardua.

Observa-se que foi acostada aos autos documentação visando atestar a regularidade fiscal, administrativa e trabalhista dos proprietários do imóvel (fls. 109/124).

Da análise da SOC nº 147733 (fl. 106), constata-se que fora aprovada pelas seguintes áreas da CETESB: Divisão, Técnica, Dotação, Orçamentária e Comprador.

Contudo, a Norma Administrativa nº 031 (“NA-031”) sobre Gestão de Suprimentos dispõe no Item 4.2.2 – Solicitação de Compra de Materiais, Serviços e Obras, alínea “d”, que, com base no valor previsto da contratação, a solicitação de compra será aprovada pelos níveis hierárquicos da unidade solicitante, de acordo com faixa de valores pré-estabelecida.

No caso concreto, a locação prevista ultrapassa o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), de modo que compete à respectiva Diretoria a sua aprovação e, analisando a SOC emitida, não foi possível verificar sua aprovação, motivo pelo qual se recomenda sua prévia e expressa concordância quanto ao valor a ser dispendido com a locação.

Adicionalmente, previamente à análise conclusiva, recomenda-se a instrução dos autos com a manifestação do Comitê Gestor de Gasto Público pela aprovação da nova locação, conforme estipulado pelo inciso IX, do artigo 2º, do Decreto Estadual nº 64.065/19, conforme redação dada pelo Decreto Estadual nº 67.452, de 18 de janeiro de 2023.

Por fim, em relação à minuta contratual ora em análise, recomenda-se que sejam acrescidos, como anexos, as reformas que os proprietários se dispuseram a fazer para adequação às necessidades da Agência Ambiental, bem como o anteprojeto apresentado (fls. 68/69 e 71), de modo a evitar futuros questionamentos sobre reformas/adequações que teriam sido ajustadas previamente entre as partes, mas que não foram eventualmente cumpridas.

Após a respectiva instrução, retornem os autos a este PJ para análise conclusiva.

É o parecer.

André Pereira Alves

Advogado – Reg 008219

OAB/SP 424.285

De acordo, 20.01.2026. Encaminhe-se ao AA.

Katya Pavão Barjud

Gerente da Divisão de Assuntos Institucionais



Assinaturas do documento



"0041-2026-PJI-PARECER"

Código para verificação: **7PHQFLB9**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



KATYA PAVAO BARJUD (CPF: ***.039.758-**) em 21/01/2026 às 08:42:40 (GMT-03:00)
Emitido por: "AC SAFEWEB RFB v5", emitido em 04/05/2025 - 17:50:58 e válido até 04/05/2026 - 17:50:58.
(Assinatura ICP-Brasil)



ANDRE PEREIRA ALVES (CPF: ***.845.288-**) em 21/01/2026 às 08:35:34 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 27/10/2025 - 15:11:33 e válido até 27/10/2028 - 15:11:33.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://e.ambiente.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **CETESB.067377/2025-21** e o código **7PHQFLB9** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.