



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

PROCESSO: 058.00019150/2026-32

INTERESSADO: Deinter 2-Delegacia Seccional de Polícia de Jundiaí-Unidade Gestora Executora

PARECER REFERENCIAL: 6/2026

EMENTA: PARECER REFERENCIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Orientação jurídica uniforme para celebrações e renovações de contratos de locação, pela Administração Pública, na qualidade de locatária, na forma da Resolução PGE nº 29, de 23 de dezembro de 2015. Caso concreto: proposta de renovação do contrato de locação de imóvel situado na Rua Franklin Willian Franz, nº 67, Eloy Chaves, Jundiaí - SP, que abriga a Delegacia Seccional de Polícia de Jundiaí. Inexigibilidade de licitação. Artigo 74, *caput*, inciso V, da Lei federal nº 14.133/2021. Atualização das orientações constantes do Parecer Referencial AGI nº 7/2025.

Senhor Coordenador,

1. Trata-se de **PARECER REFERENCIAL**, formulado nos termos da Resolução PGE nº 29, de 23 de dezembro de 2015, visando à aplicação para todos os casos semelhantes de orientação jurídica pertinente às hipóteses de locação de imóvel pela Fazenda do Estado e demais entes da Administração Pública estadual.
2. Considerando a) o princípio da eficiência (art. 37, *caput*, CF/88); b) a necessidade de racionalização do trabalho nas Consultorias Jurídicas e na Assistência de Gestão de Imóveis; c) o grande volume de pedidos que versam sobre o tema, com fulcro no art. 1º da Resolução



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

PGE nº 29, de 23 de dezembro de 2015¹, emite-se o presente **Parecer Referencial**, destinado a uniformizar os procedimentos necessários para a locação de imóveis, dispensando a análise individualizada, pelas Consultorias Jurídicas e pela Assistência de Gestão de Imóveis (AGI), de processos administrativos que se subsumam, integralmente, à orientação aqui prestada (art. 1º, § 2º, Resolução PGE-29/15²).

3. Nos termos do art. 4º da Resolução PGE 29/15, a Administração deverá instruir os processos administrativos relativos ao tema aqui tratado com: a) cópia integral do presente Parecer Referencial e; b) declaração da autoridade competente de que o caso concreto se enquadra, integralmente, nos parâmetros e pressupostos do presente Parecer Referencial, e que serão seguidas as orientações aqui contidas.³ Dúvidas quanto ao sentido e alcance do presente Parecer Referencial poderão ser dirimidas pela Administração junto à Assistência de Gestão de Imóveis (art. 5º, Resolução PGE-29/15⁴).

I - DO CASO CONCRETO

4. Cuida-se de renovação do contrato de locação de imóvel situado na Rua Franklin Willian Franz, nº 67, Eloy Chaves, Jundiaí - SP que, desde 2016, abriga a Delegacia Seccional de Polícia de Jundiaí.

5. Dos autos consta que o contrato de locação foi inicialmente celebrado em 28 de julho de 2016, com término em 01º/08/2021 (0104231399), destinado ao funcionamento do 5º

¹ Art. 1º, *caput*, Resolução PGE-29/15: “Fica admitida a elaboração de Parecer Referencial, a critério a Chefia da Consultoria Jurídica, quando houver processos e expedientes administrativos com os mesmos pressupostos fáticos e jurídicos, para os quais seja possível estabelecer orientação jurídica uniforme, cuja observância dependa de mera conferência de dados e/ou documentos constantes dos autos”.

² Art. 1º, § 2º, Resolução PGE-29/15. “A juntada de cópia do Parecer Referencial em processo ou expediente administrativo dispensa a análise individualizada pelas Consultorias Jurídicas”.

³ Art. 4º, Resolução PGE-29/15: “Para utilização do Parecer Referencial, a Administração deverá instruir os processos e expedientes administrativos congêneres com: I – cópia integral do Parecer Referencial com o despacho de aprovação da Chefia da Consultoria Jurídica; II – declaração da autoridade competente para a prática do ato pretendido, atestando que o caso se enquadra nos parâmetros e pressupostos do Parecer Referencial e que serão seguidas as orientações nele contidas”.

⁴ Em especial através do e-mail anakamura@sp.gov.br e telefone 3372-6448.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

Distrito Policial de Jundiaí ou outro fim de interesse do Estado. O vencimento do 1º aditivo, atualmente em vigor, se dará em **01º/08/2026**.

6. Para o que importa à presente análise, os autos estão instruídos com os seguintes documentos:

- a) Ofício nº 002/2026-PCSP-D2-SJUND-UGE (fls. 01/04 - 0097727480);
- b) Carnês de IPTU de 2024 e 2025 (fls. 5/6 – 0097736907)
- c) Matrícula nº 96.008, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí (Fls. 01/04 - 0097736907);
- d) Certidão de Uso do Solo no 695-1/2026 (fl. 07 – 0097736907);
- e) Projeto de arquitetura e planta (Fls. 08/11 – 0097736907);
- f) Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (fl. 12 – 0097736907);
- g) Avaliações do Imóvel (fls. 13/16 – 0097736907);
- h) Proposta de Locação no valor de R\$ 16.000,00 (fl. 17 – 0097736907);
- i) Documentos pessoais dos locadores (fls. 18/19 – 0097736907);
- j) Declaração de inexistência de fatos impeditivos (fls. 20/21 – 0097736907);
- k) Declaração de não exercício de cargo público (fls. 22/23 – 0097736907);
- l) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (fls. 24/25 – 0097736907);
- m) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (fls. 26/27 - 0097736907);
- n) Consulta ao Cadin (fls. 28/29 - 0097736907);
- o) Certidão Negativa de Débitos Inscritos na Dívida Ativa do Estado de São Paulo (fls. 30/31 - 0097736907);
- p) Manifestação do Centro de Engenharia, Cadastro Imobiliário e Geoprocessamento – CECIG, de que não foram identificados imóveis próprios do Estado, localizados no município de Jundiaí, edificados e disponíveis para ocupação, que possam atender à demanda apresentada (0101750246);
- q) Laudo do Centro de Engenharia, Cadastro Imobiliário e Geoprocessamento (0101750737);
- r) Documento de Formalização de Demanda (0103424867);
- s) Estudo Técnico Preliminar (0103426308);
- t) Matriz de Gerenciamento de Riscos (0103426308);
- u) Termo de Referência (0104226530);



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

- v) Consulta no Compras.gov.br (0104226807);
- w) Planilha de pesquisa de preços (0104226953);
- x) Parecer Referencial nº 7/2025 (0104230669);
- y) Contrato de Locação e aditivo (0104231399);
- z) Ficha Siafem (0104232082);
- aa) Deliberação CPI nº 8, de 4 de dezembro de 2009 (0106752578);
- bb) Despachos de encaminhamento (0106753169 e 0106753169).

7. Assim instruídos, os autos foram encaminhados a esta especializada para análise e renovação do Parecer Referencial, ante o seu vencimento que ocorreu em 30/05/2026.

II - DA RENOVAÇÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO CELEBRADOS NA VIGÊNCIA DA LEI FEDERAL Nº 8.666/19923

8. Conforme as Orientações Consolidadas Sub-Cons PGE/SP, versão 1/2026, sobre a Aplicação da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos divulgada em anexo da e-orientação SubG-Cons. nº 3/2026:

“(...) Diante da ausência de limite de prorrogações para essa espécie de contrato, recomenda-se que, por ocasião do encerramento da vigência do contrato de locação (seja o prazo original ou decorrente de prorrogação anteriormente celebrada), a Administração celebre nova contratação pelo regime da NLLC.”

9. Cumpre ressaltar que a recomendação acima transcrita decorre da disciplina do Decreto nº 67.885/2023, que contém regra estabelecida pelo Estado para organização interna de sua transição entre regimes de contratação nos ajustes por ele celebrados. À luz da disciplina atualmente aplicável, portanto, não é viável a celebração de novo termo de aditamento ao contrato.

10. Por ser decorrência dessa regra de organização interna, no entanto, a recomendação de que seja evitada nova prorrogação a partir de 2025 de contrato de locação



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

anteriormente celebrado com fundamento na Lei federal nº 8.666/1993, é providência que não afeta a validade de prorrogação de contrato de locação regido pela Lei federal nº 8.666/1993 que tenha sido realizada.

11. Na hipótese de ser ultrapassado o prazo de vencimento contratual, ocorrerá a prorrogação automática do contrato⁵, cuja validade não será vulnerada pela recomendação supracitada de que seja providenciada a celebração de nova contratação regida pela Lei federal nº 14.133/2021. Todavia, nesse caso, será preciso que a Administração justifique a razão pela qual não foi possível concluir a celebração de nova contratação regida pela Lei federal nº 14.133/2021, e as medidas que está adotando para regularização da situação conforme a legislação aplicável.

III – DA CELEBRAÇÃO DE NOVOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

12. No que concerne aos requisitos exigidos para celebração de contrato de locação de imóvel, em regra, incide o dever de licitar, conforme preceito do art. 51 da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021. Contudo, se a características de instalações e de localização tornem necessária a escolha de um imóvel certo e determinado, a hipótese é de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, *caput*, inciso V, do mencionado diploma legal⁶.

13. Consoante o precedente Parecer AGI nº 248/2024⁷, a Lei federal nº 14.133/2021 trata do tema em comento nos artigos 44, 51, 72, 73, 74, 91, 94 e 95. O Decreto nº 68.304/2024, por sua vez, dispõe sobre os procedimentos de contratação direta, por inexigibilidade

⁵ Conforme Parecer SubG-Cons nº 49/2016 e Parecer SubG-Cons nº 113/2000, fixou-se a orientação de que não se aplica aos contratos de locação o limite de vigência de 60 meses previsto para os contratos administrativos em geral. Confira-se:

Nesse sentido, o parecer SUBG 113/00, ao analisar a necessidade de novo contrato após o decurso de cinco anos da locação, assentou que “o contrato de locação do imóvel em exame, celebrado em 15 de setembro de 1995, encontra-se em vigor, ou seja, foi prorrogado automaticamente no presente exercício eis que não apresentada denúncia das partes, tornando-se desnecessária a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel”. Sobre o mesmo caso, o parecer PA-3 no 16/2001 asseverou que “o contrato começou a vigorar em 15 de setembro de 1995 e foi sucessivamente prorrogado até 14 de setembro de 2000. Caso não tivesse havido qualquer manifestação das partes, teria havido nova prorrogação por mais um ano, nos termos da cláusula 2a”.

⁶ Orientações Consolidadas Sub-Cons PGE/SP, versão 1/2026.

⁷ Parecerista Procuradora do Estado Joyce Sayuri Saito.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

ou por dispensa de licitação, na forma eletrônica, de que tratam os artigos 74 e 75 da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública direta e autárquica do Estado de São Paulo, tratando do assunto nos artigos 1º, 3º, 6º, 7º e 23.

14. Além disso, devem ser observados os termos da redação atualizada do Decreto nº 41.043/1996, que estabelece normas para a locação de imóveis pela Administração Centralizada e Autárquica do Estado. Vale observar que, nas omissões do Decreto nº 41.043/1996, aplica-se, no que couber, a Instrução Normativa federal SEGES/ME nº 103/2022, por força do Decreto nº 67.608/2023⁸.

15. Da leitura dos dispositivos da legislação mencionada no item anterior, extrai-se que, para a demonstração do preenchimento dos requisitos para regular celebração de contrato de locação por inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, *caput*, inciso V, da Lei federal nº 14.133/2021, são necessárias as providências abaixo descritas:

16. Logo de início, cabe observar que, no que se refere às justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado e que evidenciem vantagem à Administração (art. 74, § 5º, III, da Lei federal nº 14.133/2021, e art. 5º, redação atualizada, do Decreto nº 41.043/1996), deve ocorrer a apresentação de manifestação específica que justifique o preenchimento dos requisitos para a pretendida locação com fundamento em inexigibilidade de licitação com dispensa de chamamento público para prospecção de mercado. Com efeito, a instrução do processo pela Administração deve evidenciar estar dispensada a realização de chamamento público para prospecção de mercado, conforme necessidades definidas no ETP ou, então, a Administração deve realizar chamamento público para prospecção de mercado, nos termos do artigo 20 ou dos artigos 10 a 19 da Instrução Normativa federal SEGES/ME nº 103/2022, o que antecede eventual decisão por realizar contratação direta, demandando que a Administração observe a disciplina complementar da referida Instrução Normativa federal, para que possa concluir se a situação configura inexigibilidade de licitação. Para a hipótese de não se tratar de dispensa de chamamento público, sugere-se que a

⁸ Anoto que, do rol previsto no art. 1º do Decreto nº 67.608/2023, não consta a Instrução Normativa federal SEGES/ME nº 103/2002. No entanto, é recomendável a sua observância, em razão de não se tratar de rol taxativo.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

Administração avalie a utilização da minuta de edital de chamamento público constante do Anexo A. Após as providências indicadas, se a Administração não identificar o preenchimento dos requisitos de inexigibilidade de licitação, deverá reformular a instrução para proposta de realização de certame, submetendo-a a nova análise jurídica da Procuradoria Geral do Estado.

17. É preciso que seja providenciada a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (art. 74, §5º, II da Lei federal nº 14.133/2021). Anote-se que foi instituído o Plano São Paulo na Direção Certa. Dentre as diretrizes do referido plano, foi estabelecido o dever dos órgãos e entidades da Administração reduzirem as despesas com locação de imóveis (artigo 10, inciso II, do Decreto nº 68.538, de 22 de maio de 2024). Assim, deve haver, preferencialmente, a utilização de imóveis vagos de propriedade do Estado; somente comprovada a inexistência de imóvel apto, seria possível a locação de imóveis.

18. No mais, observa-se a necessidade de confecção de Estudo Técnico Preliminar – ETP, documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, o qual deve caracterizar o interesse público envolvido e a melhor solução para satisfazê-lo (art. 2º, I, do Decreto nº 68.017/2023), observando-se o disposto no art. 44 da Lei federal nº 14.133/2021, art. 5º da redação atualizada do Decreto nº 41.043/1996, além do disposto no art. 3º, §§ 1º a 3º, e art. 5º da Instrução Normativa federal SEGES/ME nº 103/2022. Ainda em relação ao procedimento de confecção do ETP, observa-se ser necessária a utilização do Sistema ETP Digital, disponível no Portal de Compras do Governo Federal.

19. Previamente à elaboração do ETP, é necessário que o contratante preencha o Documento de Formalização de Demanda – DFD (art. 72, I, da Lei federal nº 14.133/2021 e art. 6º, I, do Decreto nº 68.304/2024). O Documento de Formalização de Demanda (DFD) é elemento obrigatório de todo processo de contratação iniciado a partir da Lei federal nº 14.133/2021, pois se trata do instrumento que dá início ao processo de planejamento da contratação de produto ou serviço, ou da locação no caso deste expediente. Ainda em relação à elaboração do DFD, deve ser observado o disposto no Decreto nº 67.689/2023 quanto ao uso do Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

20. Cabe ainda destacar a necessidade de apresentação de análise de riscos e termo de referência, projeto básico ou projeto executivo (art. 72, I, da Lei federal nº 14.133/2021, e art. 6º, I, do Decreto nº 68.304/2024), exigíveis nos casos de contratação direta.

21. Necessário, outrossim, justificar o preço (art. 72, VII, da Lei federal nº 14.133/2021, e art. 6º, VII, do Decreto nº 68.304/2024), apresentando avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação (art. 74, §5º, I, da Lei federal nº 14.133/2021, e art. 5º, redação atualizada, do Decreto nº 41.043/1996), sendo certo que o valor pretendido pelo locador não deve ser superior ao encontrado no laudo.

21.1. Anote-se que os laudos de avaliação poderão ser elaborados por engenheiro ou arquiteto dos órgãos técnicos das Secretarias e Entidades ou por meio de contratação de terceiro, na forma da lei⁹. Laudo de avaliação é o relatório com fundamentação técnica e científica elaborado por profissional ou servidor habilitado, em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado ou outro valor compatível com a finalidade da avaliação. Estimativas de valor de mercado feitas por corretores de imóveis não podem ser consideradas como laudos de avaliação. Ainda, conforme dispõe o artigo 4º da Deliberação CPI-8, de 4 de dezembro de 2009, os laudos de avaliação deverão, preferencialmente, utilizar o Método Comparativo de Dados do Mercado e ser acompanhados de ilustração fotográfica.

22. Deve-se, ainda, indicar a razão da escolha do contratado (art. 72, VI, da Lei federal nº 14.133/2021, e art. 6º, VI, do Decreto nº 68.304/2024).

23. Outrossim, é recomendável que se verifique junto à municipalidade, obtendo-se Declaração do Município, se possível, quanto ao uso pretendido pela Administração e a compatibilidade deste com a lei municipal de zoneamento vigente.

⁹ Deliberação CPI-8 de 4 de dezembro de 2009.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

24. Ademais, não obstante inexistir previsão expressa da Lei federal nº 14.133/2021 quanto à acessibilidade às pessoas portadoras de deficiência física nos imóveis locados pela Administração, deve ser considerado o disposto no artigo 2º, parágrafo único, inciso V, da Lei federal nº 7.853, de 24/10/1989, bem como no artigo 8º e parágrafo único, da Lei nº 12.907/2008. Anoto que as modificações relativas à acessibilidade se enquadram no previsto na Cláusula Sétima do contrato cuja minuta segue anexa, cabendo, portanto, ao locador realizar as obras de adaptação.

25. A instrução procedimental deve contemplar, outrossim, a comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessários (art. 72, V, da Lei federal nº 14.133/2021, e art. 6º, V, do Decreto nº 68.304/2024). Para demonstrar o atendimento a esses requisitos, a Administração deverá instruir o processo com os seguintes documentos:

25.1. Se pessoa jurídica:

- (i)** CNPJ;
- (ii)** Ato constitutivo atualizado e documentação apta a comprovar os poderes dos administradores;
- (iii)** Certidão de regularidade de débitos quanto a tributos municipais relativos ao imóvel;
- (iv)** Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa, relativa a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- (v)** Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
- (vi)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- (vii)** Consulta às bases de dados do CADIN ESTADUAL; e do site sanções administrativas (https://www.bec.sp.gov.br/Sancoes_ui.aspx/sancoes.aspx);
- (viii)** Declaração de inexistência de fato impeditivo para contratar com a Administração;
- (ix)** Consulta ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNIA;
- (x)** Consulta à relação de apenados publicada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo;
- (xi)** Certidão Negativa de e Pedidos de Falência, Concordatas, Recuperações Judiciais e Extrajudiciais;
- (xii)** Pesquisa Negativa de Sanções por Fornecedor CEIS.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

25.2. Em complemento à documentação acima indicada, recomenda-se que também seja juntada aos autos a seguinte documentação: declaração de cumprimento do disposto no inc. XXXIII do art. 7º da Constituição Federal; consulta ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - Sicaf; consulta ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas – Cnep; consulta ao Cadastro Estadual de Empresas Punidas – CEEP. Acrescente-se que deverá ser efetuado o cadastramento do futuro locador no Sicaf para fins de celebração do contrato.

25.3. Se pessoa física:

- (xiii) Cópia do RG e CPF;
- (xiv) Declaração de que o proprietário do imóvel não é funcionário público estadual¹⁰;
- (xv) Certidão de regularidade de débitos quanto a tributos municipais relativos ao imóvel;
- (xvi) Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa, relativa a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- (xvii) Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
- (xviii) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- (xix) Consulta às bases de dados do CADIN ESTADUAL e do site sanções administrativas (https://www.bec.sp.gov.br/Sancoes_ui.aspx/sancoes.aspx);
- (xx) Declaração de inexistência de fato impeditivo para contratar com a Administração;
- (xxi) Consulta ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNIA;
- (xxii) Consulta à relação de apenados publicada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.

25.4. Ademais, anoto que a documentação deverá estar toda no prazo de validade no momento de celebração do ajuste.

26. Deve-se também observar a necessidade de: a) estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 da Lei federal nº 14.133/2021 (art. 72, II, da Lei federal nº 14.133/2021, e art. 6º, II, do Decreto nº 68.304/2024); e b) demonstração da

¹⁰ Art. 243, Lei Estadual nº 10.261/1968.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (art. 72, IV, da Lei federal nº 14.133/2021, art. 6º, IV, do Decreto nº 68.304/2024, e art. 5º, redação atualizada, do Decreto nº 41.043/1996).

27. Outro requisito a ser observado diz respeito à autorização da autoridade competente (art. 72, VIII, da Lei federal nº 14.133/2021, e art. 6º, VIII, do Decreto nº 68.304/2024).

28. Necessário, ainda, buscar anuência do Comitê Gestor do Gasto Público, nos termos do art. 2º, IX, “c”, do Decreto nº 64.065, de 2 de janeiro de 2019, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto nº 67.452, de 18 de janeiro de 2023.

29. Deve ser observado o art. 3º da Deliberação CPI-8 de 4 de dezembro de 2009, providenciando-se a aprovação necessária, a depender do valor locatício, sendo que o laudo deve atender aos parâmetros do art. 4º da referida Deliberação¹¹.

¹¹ Artigo 3º - Caberá aos Secretários, Procurador Geral do Estado, Dirigentes das Autarquias, das Fundações e aos Diretores das empresas sob o controle acionário direto ou indireto do Estado, observadas as disposições dos seus Estatutos, a aprovação dos contratos de locação, em valores mensais, ficando:

- I. até o valor locatício de R\$ 10.000,00, dispensada a oitiva do Conselho do Patrimônio Imobiliário;
- II. de R\$ 10.000,01 a R\$ 20.000,00, necessária prévia manifestação da Secretaria Técnica e Executiva do Conselho do Patrimônio Imobiliário;
- III. de R\$ 20.000,01 a R\$ 50.000,00, necessária a prévia manifestação do Presidente do Conselho do Patrimônio Imobiliário;
- IV. acima de R\$ 50.000,00, necessária a prévia manifestação do Colegiado.

Parágrafo Único - As locações contratadas por um mesmo órgão ou entidade, em unidades autônomas no mesmo imóvel, ainda que de locadores distintos, serão consideradas como locação única para os efeitos de alçada e das normas regulamentadoras.

Artigo 4º - Relativamente aos laudos de avaliação:

- I. Deverá ser utilizado preferencialmente o Método Comparativo de Dados do Mercado, ou na impossibilidade, justificada, pela inexistência de comparativos, aplicar o Método da Renda, sempre que o valor locativo mensal for superior a R\$5.000,00.
- II. Os laudos deverão ser acompanhados de ilustração fotográfica;
- III. a avaliação poderá ser simplificada, observadas as normas da ABNT, se o valor locativo mensal não ultrapassar R\$ 5.000,00;
- IV. a avaliação poderá ser feita por engenheiro ou arquiteto dos órgãos técnicos das Secretarias e Entidades ou por meio de contratação de terceiro, na forma da lei;
- V. os laudos da Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS serão aceitos na forma do inciso IV deste artigo, combinado com o artigo 5º, do Decreto 41.043/1996.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

30. À vista do Decreto nº 41.043/1996 e da Lei federal nº 14.133/2021, propõe-se a utilização da minuta de contrato que segue em anexo, com a observação de que os contratos de locação celebrados pelo Estado de São Paulo, como regra, não admitem alterações em sua redação, ressalvados casos excepcionais, nos termos do art. 8º do decreto supracitado. Ademais, deve ser observado o disposto no artigo 5º do Decreto nº 67.641/2023, que prevê a obrigatoriedade da celebração dos contratos por órgãos e entidades da Administração Pública, por meio do SEI/SP.

31. Anoto, ainda, que o ato que autoriza a contratação direta ou extrato do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, nos termos do parágrafo único do artigo 72 da Lei federal nº 14.133/2021, e o contrato deverá ser divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP como condição para sua eficácia (artigo 94 da referida lei). Recomenda-se que o ato que autoriza a contratação direta seja publicado no Diário Oficial do Estado, de forma resumida, considerando o disposto nos artigos 16 e 17 da Lei nº 10.177/1998 e no artigo 7º, II, do Decreto nº 67.717/2023.

32. É recomendável que a administração verifique se na matrícula do imóvel consta a averbação de algum gravame, a fim de evitar que eventual alienação do bem ocasione prejuízo ao serviço público.

33. Por fim, deve o contrato de locação ser registrado na matrícula do imóvel, para que se assegure a vigência no caso de alienação da coisa locada, conforme previsão do art. 167, I, item 3, da Lei federal nº 6.015/1973 e art. 8º da Lei nº 8.245/1991.

IV – CONCLUSÃO

34. No caso concreto, entendo que os autos devam retornar à origem para (i) apresentar manifestação que ateste o preenchimento dos requisitos com fundamento em inexigibilidade de licitação com dispensa de chamamento público para prospecção de mercado, nos termos do item 16 deste opinativo; (ii) informar se o imóvel atende às condições de acessibilidade do



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

imóvel, nos termos do art. 2º, parágrafo único, inciso V, da Lei federal nº 7.853, de 24/10/1989, e artigo 8º e parágrafo único, da Lei nº 12.907/2008; (iii) complementar a instrução conforme orientações do presente opinativo, em especial aquelas previstas nos itens 25.3, (xv, xvii, xix – quanto às sanções administrativas, xxi e xxii), 26, 27, 28 e 29.

35. Ante o exposto, submetemos à Subprocuradoria Geral da Consultoria Geral o presente Parecer Referencial, para que venha a ser utilizado pela administração em casos concretos que se subsumam, na íntegra, às orientações aqui lançadas.

36. À Administração caberá:

- (a) promover a juntada, em cada processo individual, do presente Parecer Referencial;
- (b) juntar declaração da autoridade competente, confirmando que se cuida de pedido cujo tratamento jurídico se subsuma, na íntegra, à orientação jurídica aqui traçada;
- (c) suscitar à Assistência de Gestão de Imóveis da PGE/SP, nos termos do art. 2º, parágrafo único, da Resolução PGE-19/15, eventual necessidade de substituição da orientação, em caso de alteração da legislação que norteia o presente Parecer Referencial.

37. Nesses termos, submetemos à superior apreciação o presente PARECER REFERENCIAL, com a recomendação de seu integral atendimento, estipulando-se para tanto o prazo de 1 (um) ano, conforme art. 2º, Resolução PGE-19/15¹².

São Paulo, 02 de junho de 2026.

Joyce Sayuri Saito
Procuradora do Estado

¹² Art. 2º, Resolução PGE-19/15: “A Consultoria Jurídica fixará prazo de validade para o Parecer Referencial, não superior a um ano, de modo a garantir a atualidade da orientação”.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

ANEXO A – CHAMAMENTO PÚBLICO¹³

ÓRGÃO OU ENTIDADE PÚBLICA

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº/20...

(Processo Administrativo nº.....)

Torna-se público que o(a) *(órgão ou entidade pública)*, por meio do(a) *(setor responsável pelas contratações)*, sediado(a) *(endereço)*, realizará prospecção do mercado imobiliário com vistas à futura celebração de contrato de locação tradicional de imóvel, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital de Chamamento Público, observando-se as subdivisões subsequentes na forma de itens que compõem este instrumento.

1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente chamamento público a prospecção do mercado imobiliário em *(cidade)*, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital, com vistas à futura celebração de contrato de locação tradicional de imóvel para instalação de *Unidades Administrativas do (órgão ou entidade pública)*.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, cujo atendimento não limita as possibilidades de oferta pelos interessados em atender ao chamamento público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela *necessidade premente de novo espaço físico para abrigar Unidades Administrativas do (órgão ou entidade pública) atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano situado (endereço), uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades do (órgão ou entidade pública)*.

2.2. *Com a locação ora pretendida, objetiva-se instalar as Unidades Administrativas externas do (órgão ou entidade pública) em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos*

¹³ ORIENTAÇÕES PARA USO: Esta minuta constitui anexo de Parecer da Assistência de Gestão de Imóveis da Procuradoria Geral do Estado, e foi elaborada para padronização da orientação jurídica a ser observada pela Administração na instrução de seu processo de contratação de locação de imóvel, caso precise realizar chamamento público de prospecção do mercado imobiliário, podendo ser utilizada até a instituição de modelo a que se referem o art. 19, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021, e o art. 3º do Decreto nº 67.608, de 2023. O texto deste arquivo contém destaque em vermelho para os excertos que, com maior frequência, demandam adequações ao caso concreto. Este arquivo contém instruções para que a Administração possa elaborar seu edital de chamamento público de acordo com as condições que são próprias do órgão ou entidade contratante, as peculiaridades do respectivo objeto e critérios de conveniência e oportunidade que entender cabíveis, sem se vincular textualmente ao conteúdo apresentado neste documento. Assim, este documento está sujeito a variação de conteúdo.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo e servidores, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do (órgão ou entidade pública).

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá:

- 3.1.1. ao disposto na [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), que estabelece normas gerais de licitações e contratos da Administração Pública;
- 3.1.2. às disposições contidas na [Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](#), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 3.1.3. ao [Decreto estadual nº 41.043, de 25 de julho de 1996](#), com suas alterações, que estabelecem normas para a locação de imóveis pela Administração centralizada e autárquica do Estado;
- 3.1.4. ao [Decreto estadual nº 67.608, de 27 de março de 2023](#), que dispõe sobre a aplicação transitória de regulamentos federais enquanto não houver regulamentação estadual específica sobre a regra de transição entre os regimes jurídicos de contratações públicas, no âmbito da Administração Pública estadual direta e autárquica, para a [Lei nº 14.133, de 2021](#); e
- 3.1.5. à [Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022](#), que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- 4.1. Os requisitos mínimos a serem observados constam do Anexo 1 deste Edital - Requisitos do Imóvel e Instruções para Elaboração das Propostas.
- 4.2. Na hipótese de que trata o item 7.3, o imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e aos constantes da proposta apresentada pelo proponente por ocasião da entrega provisória após a assinatura do contrato.
- 4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, e ao conjunto de normas urbanísticas contidas no *Plano Diretor do Município/Distrito Federal*.

5. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA(S) PROPOSTA(S)

- 5.1. As propostas serão recebidas até às **18 horas**, horário de Brasília, do dia **XX/XX/20XX**, no **(endereço)**, pessoalmente, ou enviadas tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado com a frase "Proposta para Locação de Imóvel - EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº/20...", ou enviadas pelo e-mail **xxxxxx**.

- 5.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 5.1 acima ou por meios que não os acima previstos.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

5.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

5.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, com observância do disposto no Anexo 1 deste Edital.

5.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário, por quem tenha outro justo título, ou seu representante, desde que possua poderes para tal, observando-se, em caso de representante nomeado mediante procuração, o modelo constante do Anexo 2.1.

5.3.1. É lícita a apresentação de proposta por duas ou mais pessoas físicas e/ou jurídicas, reunidas em grupo, que possuam justo título em relação ao imóvel a ser locado.

5.3.2. Na hipótese de participação em grupo de que trata a subdivisão acima, a proposta deverá ser subscrita por um dos proponentes, que deverá possuir poderes para atuar na qualidade de procurador dos demais, conforme instrumento de procuração de acordo com o modelo constante do Anexo 2.2.

5.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, **60 (sessenta) dias**. Não havendo indicação, a proposta será considerada válida pelo período especificado neste item.

5.5. As propostas serão analisadas pelo(a) **(órgão ou entidade pública)** quanto à sua compatibilidade com o estabelecido neste Edital para deferimento ou não da inscrição, e, em relação àquelas cuja inscrição foi deferida, serão avaliadas acerca do atendimento das condições estabelecidas neste instrumento para fins de seleção da(s) proposta(s) que cumpra(m) os critérios estabelecidos. Ao final, será elaborado relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do mercado imobiliário antecedente ao estudo de leiaute da(s) proposta(s) selecionada(s).

5.6. Nas avaliações das propostas ofertadas, o(a) **(órgão ou entidade pública)** poderá solicitar documentação adicional, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objeto das propostas apresentadas.

5.7. O resultado deste chamamento antecedente ao estudo de leiaute será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sítio eletrônico do(a) **(órgão ou entidade pública)**.

6. DO ESTUDO DE LEIAUTE¹⁴

6.1. *A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute a ser realizado pelo(a) **(órgão ou entidade)** para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos neste Edital.*

6.1.1. *Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata o item 6.1, o(a) **(órgão ou entidade)** realizará visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.*

6.1.2. *O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:*

¹⁴ 1) A redação deste item 6 e subdivisões deve ser adaptada pela Administração de acordo com as circunstâncias do caso concreto, observando-se o disposto nos arts. 16 a 18 da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 2022](#).



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

I - as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;

II - a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;

III - o acesso e a circulação das pessoas, especialmente considerando a demanda da missão institucional;

IV - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;

V - as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e

VI - se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

6.1.3. *Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.*

6.2. *Caso sejam selecionadas duas ou mais propostas, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no item 6.1.1.*

6.3. *O estudo de leiaute, na forma definida no item 6.1, subsidiará a decisão do(a) (órgão ou entidade) de realizar processo licitatório ou processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.*

6.3.1. *Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam a este Edital, caberá a realização de procedimento licitatório, nos termos da legislação vigente.*

6.3.2. *Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, caberá a realização de procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, nos termos da legislação vigente.*

6.4. *Após o estudo de leiaute, sendo preenchidos os respectivos pressupostos, ocorrerá a homologação do resultado deste chamamento, com a sua publicação no PNCP e no sítio eletrônico do(a) (órgão ou entidade pública).*

7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO RESULTADO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após a homologação do resultado da prospecção do mercado imobiliário objeto do presente chamamento público e a elaboração do laudo de avaliação do imóvel na forma do [Decreto estadual nº 41.043, de 25 de julho de 1996](#), a Administração deliberará acerca da realização de procedimento licitatório ou de procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, a depender do preenchimento dos respectivos requisitos legais.

7.1.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender à necessidade do(a) *(órgão ou entidade pública)*, caberá a realização pela Administração de procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, *caput*, inc. V, da [Lei nº 14.133, de 2021](#), observando a legislação em vigor.

7.1.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender à necessidade do(a) *(órgão ou entidade pública)*, caberá a realização pela Administração de procedimento licitatório, observando a legislação em vigor.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL

ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

7.2. Sem prejuízo da divulgação do resultado deste chamamento nos termos deste Edital, o proponente será comunicado por escrito caso seja verificado que o imóvel objeto de sua proposta atende aos requisitos deste instrumento.

7.3. Na hipótese de deliberação da Administração pela realização de procedimento de contratação direta por inexigibilidade de licitação, em razão de ser identificado o preenchimento dos respectivos requisitos legais, será observada a seguinte disciplina:

7.3.1. Para assinatura do contrato, serão exigidos do proponente cuja proposta foi escolhida os documentos abaixo listados (aproveitando-se a documentação que já tenha sido apresentada juntamente com a proposta e que ainda esteja válida):

- a) planta do imóvel;
- b) certidão do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) cópia do carnê do lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) do último exercício;
- d) em se tratando de pessoa física:

I - cópia autenticada de cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

II - inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

III - declaração de que não é funcionário público estadual (art. 243 da [Lei estadual nº 10.261, de 1968](#));

- e) em se tratando de pessoa jurídica ou de empresário individual:

I - inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

II - inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, em se tratando de empresário individual;

III - inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores, em se tratando de sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal, sociedade cooperativa ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI;

IV - portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme [Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020](#), em se tratando de sociedade empresária estrangeira;

V - inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores, em se tratando de sociedade simples;

VI - inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz, em se tratando de filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária;

VII - ato de autorização, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

- f) prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente aos créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da [Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014](#), do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;
- g) prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- h) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo [Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943](#);
- i) prova de regularidade com a Fazenda Municipal/Distrital, relativamente aos tributos que incidam em relação ao imóvel;
- j) certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado, caso se trate de pessoa física (art. 5º, inciso II, alínea “c”, da [Instrução Normativa Seges/ME nº 116, de 2021](#) c/c [Decreto estadual nº 67.608, de 2023](#)), ou de sociedade simples;
- k) certidão negativa de falência, *recuperação judicial ou extrajudicial*, expedida pelo distribuidor da sede do proponente), caso se trate de empresário individual ou sociedade empresária, *sendo que, se o proponente estiver em recuperação judicial ou extrajudicial, deverá ser comprovado o acolhimento do plano de recuperação judicial ou a homologação do plano de recuperação extrajudicial, conforme o caso*;
- l) declaração de:
 - I - *inexistência de fato impeditivo para contratar com a Administração*;
 - II - *cumprimento do disposto no inc. XXXIII do art. 7º da [Constituição Federal](#)*;
- m) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora, ou outro(s) documento(s) que seja(m) necessário(s) para evidenciar o justo título para celebração do negócio jurídico, se for o caso;
- n) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- o) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- p) outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel;

7.3.2. A prova de autenticidade de cópia de documento público ou particular poderá ser feita perante agente da Administração, mediante apresentação de original ou de declaração de autenticidade por advogado, sob sua responsabilidade pessoal;



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL

ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

7.3.3. Deverá ser efetuado o cadastramento do proponente no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (Sicaf) para fins de celebração do contrato;

7.3.3.1. Ao longo da execução do contrato, a Administração realizará consulta ao Sicaf para verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas para a contratação, e para identificar possível razão que impeça a contratação, no âmbito do órgão ou entidade, tais como proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas;

7.3.4. Para assinatura do contrato, serão consultados os seguintes cadastros informativos oficiais, a fim de verificar eventual descumprimento das condições para contratação estabelecidas pela legislação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça:

a) Sicaf;

b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - Ceis, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);

c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – Cnep, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);

d) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNCIAI, do Conselho Nacional de Justiça (http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);

e) Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas – e-Sanções (<http://www.esancoes.sp.gov.br>);

f) Cadastro Estadual de Empresas Punidas – CEEP (<http://www.servicos.controladoriageral.sp.gov.br/PesquisaCEEP.aspx>); e

g) **Relação de apenados publicada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo** (<https://www.tce.sp.gov.br/apenados>).

7.3.4.1. A consulta ao cadastro especificado na alínea “d” da subdivisão acima será realizada em nome da pessoa jurídica proponente e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da [Lei nº 8.429, de 1992](#).

7.3.5. Constitui condição para a celebração da contratação, bem como para a realização dos pagamentos dela decorrentes, a inexistência de registros em nome do proponente no “Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais – CADIN ESTADUAL”. Esta condição será considerada cumprida se o devedor comprovar que os respectivos registros se encontram suspensos, nos termos do art. 8º, §§ 1º e 2º, da [Lei estadual nº 12.799, de 2008](#).

7.3.6. No caso de participação em grupo, a documentação anteriormente indicada deverá ser apresentada em relação a todos os proponentes.

7.3.7. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues pelo proponente os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel;

7.3.8. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, de lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*;



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

7.3.9. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue *XX (XXX) dias* após a assinatura do contrato, mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação pelo(a) *(órgão ou entidade pública)*;

7.3.9.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no *Anexo 1 deste Edital* e na proposta do proponente;

7.3.10. Se forem confirmadas as condições descritas nos itens 7.3.9 e 7.3.9.1 acima, conforme vistoria, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo(a) *(órgão ou entidade pública)*, no prazo de *XX (XXX)* dias, contados do recebimento provisório;

7.3.11. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir do recebimento definitivo do imóvel;

7.3.12. O(A) *(órgão ou entidade pública)* designará agente(s) público(s) para, após a assinatura do contrato, efetuar(em) o recebimento do imóvel, o acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato de locação, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas a falhas ou defeitos observados;

7.3.13. As decisões e providências que ultrapassem a competência do(s) agente(s) público(s) deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas cabíveis;

7.3.14. Para assinatura do contrato, deverão ser observados os critérios e a disciplina prevista neste instrumento, inclusive as seguintes disposições:

7.3.14.1. O contrato de locação terá vigência de *XX (XXX) (meses/anos)*, a começar em _____;

7.3.14.1.1. Findo o prazo constante do item 7.3.14.1 acima e subsistente a situação fática em que se lastreia a contratação direta, o contrato será prorrogado, por igual período, e, assim, sucessivamente, salvo se, até 60 (sessenta) dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer das partes, por escrito a do(a) Locador(a), e, a do Locatário, por ofício numerado, assinado pela autoridade competente, ressalvado o disposto no item 7.3.14.1.2;

7.3.14.1.2. O contrato será rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, se o Locatário não mais necessitar do imóvel para abrigar o órgão que o ocupa ou para a instalação de qualquer outro serviço público.

8. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. A homologação do resultado deste chamamento não implicará direito à contratação.

8.2. Os casos omissos serão solucionados pelo(a) *(especificar autoridade competente)*.

8.3. Os interessados assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do chamamento público.

8.4. Para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Edital, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

9. ANEXOS

9.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo 1 – Requisitos do Imóvel e Instruções para Elaboração das Propostas;
- b) Anexo 2 – Modelo de Procuração;
- c) Anexo 3 – Modelo de Proposta.

....., ... de de 20.....

[IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DA AUTORIDADE COMPETENTE] 1) Este Anexo deverá ser elaborado pela Administração de acordo com as suas necessidades e as particularidades do caso concreto, sem se vincular textualmente ao conteúdo apresentado neste documento, que é meramente ilustrativo, sujeito a adaptação.

Cabe à Administração estabelecer neste Anexo descrição detalhada do objeto, com todas as especificações técnicas necessárias e suficientes para que o chamamento público alcance o objetivo pretendido, cuidando-se para que não sejam previstas condições que comprometam, restrinjam ou frustrem sua finalidade, ou que sejam impertinentes ou irrelevantes.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

ANEXO 1
REQUISITOS DO IMÓVEL E INSTRUÇÕES PARA ELABORAÇÃO DAS
PROPOSTAS¹⁵

Para adequação ao padrão exigido pelo(a) (órgão ou entidade pública), as propostas deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

ITEM	REQUISITOS MÍNIMOS A SEREM OBSERVADOS NAS PROPOSTAS
1	<i>O imóvel deve possuir área útil entre (xx a xx) metros quadrados. Entende-se por área útil a efetivamente utilizada pelo(a) (órgão ou entidade pública), excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.</i>
2	<i>O imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Município/Distrito Federal (entre elas as do Corpo de Bombeiros Militar, e do Plano Diretor), aos atos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas com necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).</i>
3	<i>O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas:</i> <i>a) energia elétrica;</i> <i>b) concessionárias de telefonia e dados;</i> <i>c) saneamento;</i> <i>d) serviço de limpeza urbana.</i>
4	<i>O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao(à) (órgão ou entidade pública) de andares consecutivos.</i>
5	<i>A área ofertada para locação ao(à) (órgão ou entidade pública) deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município/Distrito Federal.</i>
6	<i>O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.</i>
7	<i>O imóvel deve estar localizado em área próxima a xxxx, conforme mapa abaixo, de forma a ser econômica e tecnicamente viável a efetivação da ligação:</i> <i>(inserir mapa, se for o caso)</i>
8	<i>O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Município/Distrito Federal.</i>
9	<i>No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares.</i>

¹⁵ Este Anexo deverá ser elaborado pela Administração de acordo com as suas necessidades e as particularidades do caso concreto, sem se vincular textualmente ao conteúdo apresentado neste documento, que é meramente ilustrativo, sujeito a adaptação.

Cabe à Administração estabelecer neste Anexo descrição detalhada do objeto, com todas as especificações técnicas necessárias e suficientes para que o chamamento público alcance o objetivo pretendido, cuidando-se para que não sejam previstas condições que comprometam, restrinjam ou frustrem sua finalidade, ou que sejam impertinentes ou irrelevantes.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

ITEM	REQUISITOS MÍNIMOS A SEREM OBSERVADOS NAS PROPOSTAS
10	<i>O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.</i>
11	<i>O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.</i>
12	<i>Nas proximidades do imóvel deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete.</i>
13	<i>O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não, com balcão de recepção. No caso de imóvel compartilhado, deverá ser disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo XX (XXX) recepcionistas.</i>
14	<i>O imóvel deve possuir monitoramento das áreas comuns por CFTV.</i>
15	<i>As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintadas com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.</i>
16	<i>As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.</i>
17	<i>Os forros/lajes devem ser modulados e removíveis, pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.</i>
18	<i>As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.</i>
19	<i>As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.</i>
20	<i>As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.</i>
21	<i>O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao(à) (órgão ou entidade pública), por meio de relógio medidor.</i>
22	<i>O imóvel deve atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL- A ou B.</i>
23	<i>O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em XX (XXXX) pessoas.</i>
24	<i>O imóvel deve possuir sistema de gerador de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; o funcionamento de pelo menos um elevador (caso o imóvel possua mais de um andar); as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios.</i>
25	<i>O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas</i>



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

ITEM	REQUISITOS MÍNIMOS A SEREM OBSERVADOS NAS PROPOSTAS
26	<i>O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade do(a) (órgão ou entidade pública); sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentada resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento).</i>
27	<i>O imóvel deve possuir sistema de ar condicionado central com controle de temperatura que atenda toda a área útil, ecologicamente correto e com plano de manutenção preventiva atualizado.</i>
28	<i>O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Município/Distrito Federal e atos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.</i>
29	<i>O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.</i>
30	<i>O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.</i>
31	<i>O imóvel deve possuir auditório com toda infraestrutura de climatização, rede elétrica, lógica, de voz, de áudio e multimídia e tratamento acústico e capacidade para acomodar no mínimo XX (XXX) pessoas.</i>
32	<i>O imóvel deve possuir estacionamento privativo ao(à) (órgão ou entidade pública) para não menos de uma vaga para cada 45m² de área útil (vide item 1 deste Anexo), vagas essas localizadas em subsolo ou área contígua ao imóvel e demarcadas de acordo com as dimensões previstas no Código de Edificações do Município/Distrito Federal.</i>
33	<i>O imóvel deve possuir bicicletário equipado com barras ou ganchos para a guarda de no mínimo XX (XXX) bicicletas.</i>
34	<i>Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.</i>

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo(a) (órgão ou entidade pública), as propostas deverão conter as seguintes informações, observando os requisitos acima especificados:

ITEM	INFORMAÇÕES QUE DEVEM CONSTAR DAS PROPOSTAS
35	<i>Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.</i>
36	<i>Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.</i>
37	<i>Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.</i>
38	<i>Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado.</i>



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

ITEM	INFORMAÇÕES QUE DEVEM CONSTAR DAS PROPOSTAS
39	<i>Informação se o imóvel é atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas:</i> a) energia elétrica; b) concessionárias de telefonia e dados; c) saneamento; d) serviço de limpeza urbana.
40	<i>Informação se o imóvel é composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao(à) (órgão ou entidade pública) de andares consecutivos.</i>
41	<i>Informação se a área ofertada para locação ao(à) (órgão ou entidade pública) apresenta vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município/Distrito Federal.</i>
42	<i>Informação se o imóvel possui vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.</i>
43	<i>Informação se o imóvel é atendido pela rede transporte público regular do Município/Distrito Federal.</i>
44	<i>Informação se, no imóvel, não há compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares.</i>
45	<i>Informação se o imóvel é atendido com estacionamento público nas proximidades.</i>
46	<i>Informação se o imóvel conta com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.</i>
47	<i>Informação se nas proximidades do imóvel existe oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete.</i>
48	<i>Informação se o imóvel possui área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não, com balcão de recepção, e se, no caso de imóvel compartilhado, é disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo XX (XXX) recepcionistas.</i>
49	<i>Informação se o imóvel possui monitoramento das áreas comuns por CFTV.</i>
50	<i>Informação se as paredes do imóvel não possuem imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e são pintadas com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.</i>
51	<i>Informação se as áreas molhadas são revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.</i>
52	<i>Informação se os forros/lajes são modulados e removíveis, pintados com tinta lavável, em cores claras e não apresentam irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.</i>
53	<i>Informação se as esquadrias estão em perfeito estado de funcionamento e não apresentam defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.</i>
54	<i>Informação se as fachadas estão em perfeitas condições de apresentação.</i>
55	<i>Informação se as instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) estão de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atendem às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.</i>
56	<i>Informação se o imóvel possui medição individual de energia para as áreas ofertadas ao(à) (órgão ou entidade pública), por meio de relógio medidor.</i>



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

ITEM	INFORMAÇÕES QUE DEVEM CONSTAR DAS PROPOSTAS
57	<i>Informação se o imóvel atende aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL- A ou B.</i>
58	<i>Informação se o imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, possui elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, e se há capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em XX (XXXX) pessoas.</i>
59	<i>Informação se o imóvel possui sistema de gerador de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; o funcionamento de pelo menos um elevador (caso o imóvel possua mais de um andar); as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios.</i>
60	<i>Informação se o imóvel apresenta iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas</i>
61	<i>Informação se o imóvel possui instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade do(a) (órgão ou entidade pública); sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentada resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento).</i>
62	<i>Informação se o imóvel possui sistema de ar condicionado central com controle de temperatura que atenda toda a área útil, ecologicamente correto e com plano de manutenção preventiva atualizado.</i>
63	<i>Informação se o imóvel conta nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Município/Distrito Federal e atos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.</i>
64	<i>Informação se o imóvel possui reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.</i>
65	<i>Informação se o imóvel conta com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.</i>
66	<i>Informação se o imóvel possui auditório com toda infraestrutura de climatização, rede elétrica, lógica, de voz, de áudio e multimídia e tratamento acústico e capacidade para acomodar no mínimo XX (XXX) pessoas.</i>
67	<i>Quantitativo de vagas de estacionamento a serem disponibilizadas exclusivamente para a área útil a ser locada sem custo para o(a) (órgão ou entidade pública).</i>
68	<i>Informação se o imóvel possui bicicletário equipado com barras ou ganchos para a guarda de no mínimo XX (XXX) bicicletas.</i>
69	<i>Informação do prazo de entrega do imóvel adequado para o(a) (órgão ou entidade pública), a contar da data da assinatura do contrato.</i>
70	<i>Informação do prazo de validade das condições oferecidas, observado, no mínimo, 60 dias.</i>
71	<i>Identificação do(s) proprietário(s), quem tenha outro justo título, e seu(s) procurador(es), se for o caso.</i>

As propostas deverão ser acompanhadas da seguinte documentação:



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

ITEM	DOCUMENTAÇÃO A ACOMPANHAR A PROPOSTA
72	<i>Cópia autenticada do "Habite-se" (ou cópia simples, sujeita a conferência posterior pelo agente da Administração mediante apresentação de original pelo proponente).</i>
73	<i>Certidão do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.</i>
74	<i>Documento ou declaração que informe que o imóvel atende a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Município/Distrito Federal (entre elas as do Corpo de Bombeiros Militar, e do Plano Diretor), aos atos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas com necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).</i>
75	<i>Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes deste Anexo, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente Anexo, sem custo adicional nos preços apresentados.</i>
76	<i>Declaração de que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que XXX dias, a contar da data da assinatura do contrato.</i>
77	<i>Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para quem assina a proposta.</i>
78	<i>Prova de regularidade com a Fazenda Municipal/Distrital, relativamente aos tributos que incidam em relação ao imóvel.</i>
79	<i>Documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.</i>



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

ANEXO 2
MODELO DE PROCURAÇÃO

ANEXO 2.1
MINUTA DE INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº/20...

..... (outorgante), *[inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº, sediado(a) na, neste ato representado(a), conforme atos constitutivos **OU** procuração apresentada, por (nome e função no outorgante), (se for o caso)]* portador do RG nº....., inscrito(a) no CPF/MF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado....., nomeia e constitui seu(sua) bastante procurador(a) portador(a) do RG nº....., inscrito(a) no CPF/MF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado; ao qual confere poderes para o fim especial de, em nome do outorgante, participar do Edital de Chamamento Público nº *XX/20XX*, Processo nº _____, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário, de acordo com as condições estabelecidas no referido Edital, com expressos poderes para assinar e apresentar proposta, apresentar documentos e prestar declarações, enfim, praticar os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato, em tudo que for relacionado com a participação no referido Edital.

Local, data e assinatura



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

ANEXO 2.2

MINUTA DE INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO EM GRUPO

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº/20...

..... (outorgante 1), *[inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº, sediado(a) na, neste ato representado(a), conforme atos constitutivos OU procuração apresentada, por (nome e função no outorgante), (se for o caso)]* portador do RG nº....., inscrito(a) no CPF/MF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado....., e (outorgante 2), *[inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº, sediado(a) na, neste ato representado(a), conforme atos constitutivos OU procuração apresentada, por (nome e função no outorgante), (se for o caso)]* portador do RG nº....., inscrito(a) no CPF/MF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado....., nomeiam e constituem seu(sua) bastante procurador(a), portador(a) do RG nº....., inscrito(a) no CPF/MF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado; ao qual conferem poderes para o fim especial de, em nome dos outorgantes, participar do Edital de Chamamento Público nº **XX/20XX**, Processo nº, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário, de acordo com as condições estabelecidas no referido Edital, com expressos poderes para assinar e apresentar proposta, apresentar documentos e prestar declarações, enfim, praticar os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato, em tudo que for relacionado com a participação no referido Edital.

Local, data e assinatura



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

ANEXO 3
MODELO DE PROPOSTA

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº/20...

..... (nome do proponente) apresenta ao(à) *(órgão ou entidade pública)* proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público nº *XX/20XX*, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em *(cidade)*, com vistas à futura celebração de contrato de locação tradicional de imóvel para instalação de *Unidades Administrativas do (órgão ou entidade pública)*, nos seguintes termos:

- a) dados do imóvel: _____;
- b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: ____ (____) dias, a contar da data da assinatura do contrato;
- c) total da área privativa: _____ (____) metros quadrados;
- d) área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): _____ (____) metros quadrados;
- e) valor mensal do aluguel: R\$ _____ (____);
- f) valor mensal do condomínio: R\$ _____ (____); (observação: caso haja, hipótese em que deverão ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
- g) valor do IPTU: R\$ _____ (____);
- h) garagem: _____ (____) vagas privativas.

Declara que:

a) o imóvel ofertado estará disponível ao(à) *(órgão ou entidade pública)* conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até ____ (____) dias a contar da data de assinatura do contrato;

b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto da presente proposta, tais como gastos com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e já considerados os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: _____ (____) dias. (observação: não inferior a 60 dias)



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

Dados do proponente:

[Nome] / [Nome empresarial ou
denominação]

[CPF] / [CNPJ/MF] nº:

Endereço:

Telefone:

Cidade:

UF:

Dados do representante do proponente:

Nome:

CPF:

Carteira de Identidade:

Nacionalidade:

Endereço:

Telefone:

Endereço Eletrônico:

Função:

Expedida por:

Estado Civil:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) tabela contendo informações sobre o preenchimento dos requisitos mínimos, acompanhada da documentação comprobatória;
- b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação);
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

ANEXO B – MINUTA DE CONTRATO¹⁶

**MINUTA DE TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR
REPARTIÇÕES PÚBLICAS ESTADUAIS**

TERMO DE CONTRATO Nº ____/____

Termo de contrato de locação do imóvel situado _____, destinado a
abrigar _____ ou para qualquer
outro serviço de interesse do Estado de São Paulo.

Aos ____ dias do mês de ____ do ano de ____, na presença das testemunhas infra-assinadas, compareceram
as partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, como locador(es) o(s)
Senhor(es) _____ e, de outro, como locatário(a), o Estado de São Paulo (ou a autarquia
interessada), por intermédio da _____, inscrita no CNPJ/MF sob nº _____, com sede
_____, neste ato representada por seu dirigente, o(a) Senhor(a) _____ (identificar), que
assinam o presente contrato de locação, inexigível a licitação com fundamento no art. 74, *caput*, inciso
V, da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, devidamente autorizada pela autoridade
competente, conforme Processo nº _____, pelo qual o primeiro signatário, doravante
designado, simplesmente, Locador(a), aluga ao segundo signatário, doravante denominado,
simplesmente, Locatário, o imóvel _____ (descrição) para a finalidade exposta no preâmbulo e
sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Prazo de Vigência

O prazo da presente locação é de (____) (meses/anos), a começar em ____, e a terminar em _____

CLÁUSULA SEGUNDA - Prorrogação Contratual

¹⁶ Em regra, a minuta padrão não comporta alterações. Em casos excepcionais, é possível proceder a alterações desde que observado o art. 8º do Decreto 41.043/1996:

Artigo 8.º - Em casos excepcionais, aprovada a minuta do contrato pelo órgão jurídico competente e com o pronunciamento favorável do Conselho do Patrimônio Imobiliário, poderá o Secretário de Estado, o Procurador Geral do Estado ou o Superintendente de Autarquia, autorizar a celebração de avença contendo cláusulas não previstas no modelo anexo, bem como alteração ou supressão das que o integram.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

Findo o prazo constante da cláusula primeira e subsistente a situação fática que deu lastro à contratação, o contrato, com todas as cláusulas, por expressa vontade das partes manifestada neste ato, prorrogar-se-á por igual período, e, assim, sucessivamente, salvo se, até 60 (sessenta) dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer das partes, por escrito a do(a) Locador(a), em forma de comunicação protocolada na unidade de despesa interessada ou no órgão autárquico competente, e, a do Locatário, por ofício numerado, assinado pela autoridade competente, ressalvado o disposto na cláusula décima primeira.

CLÁUSULA TERCEIRA - Aluguel

O aluguel mensal é de R\$ _____ (_____) e será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar da data da avaliação do imóvel, realizada em __/__/____, com base na correspondente variação do índice de Preço ao Consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa Econômica – IPC (FIPE), ou, se for extinto, em outro índice que o substitua, a critério da Administração.

CLÁUSULA QUARTA - Faculdade do Locatário

Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora do Locatário, sendo-lhe facultado pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

CLÁUSULA QUINTA - Pagamento do Aluguel

O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento, por intermédio do Banco do Brasil S.A., ou, ainda, de seus agentes ou correspondentes, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou documento equivalente, cuja emissão se dará à vista de apresentação do atestado de ocupação do imóvel após a liquidação.

§ 1º - O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ressalvado o disposto na cláusula quarta, ficará sujeito à incidência de atualização monetária, nos termos do art. 2º, inc. III, do Decreto estadual nº 67.608, de 27 de março de 2023, c/c o art. 1º do Decreto estadual nº 32.117, de 10 de agosto de 1990.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL

ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

§ 2º - O atraso no pagamento acarretará ainda a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, e calculados "pro rata tempore" em relação à mora ocorrida.

§ 3º - Constitui condição para a realização do pagamento a inexistência de registros em nome do(a) Locador(a) no "Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais – CADIN ESTADUAL", o qual deverá ser consultado por ocasião da realização do pagamento. O cumprimento desta condição poderá se dar pela comprovação, pelo(a) Locador(a), de que os registros estão suspensos, nos termos do art. 8º da Lei estadual nº 12.799, de 11 de janeiro de 2008.

§ 4º - Por ocasião do pagamento, será efetuada a retenção de tributos determinada por lei, quando for estabelecida a exigência na legislação vigente.

CLÁUSULA SEXTA - Impostos, Taxas e Contribuições de Melhoria

Os impostos de qualquer natureza, taxas e as contribuições de melhoria, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do(a) Locador(a), obrigando-se o Locatário a pagar as despesas ordinárias de condomínio, bem como os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento.

CLÁUSULA SÉTIMA - Segurança e Acessibilidade do Prédio

Tudo quanto constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo em estado de servir ao uso a que se destina, tais como aquelas que interessam à estrutura integral do imóvel ou que se destinem a repor suas condições de habitabilidade, empenas, poços de aeração e iluminação, esquadrias externas, acessibilidade, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, correrá por conta do(a) Locador(a).

CLÁUSULA OITAVA - Obras

O Locatário poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita do(a) Locador(a), as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo funcionar.

CLÁUSULA NONA - Conservação



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL

ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

O Locatário deverá trazer o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - Reparos Necessários

O(A) Locador(a) deverá ser notificado(a) por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade da execução de obras de sua responsabilidade, de acordo com a cláusula sétima, e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tomado as providências necessárias, o Locatário mandará executar os serviços, descontando do aluguel, e pela terça parte, até solução do débito, não só a despesa efetuada como também a multa de 20% (vinte por cento) sobre a mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Rescisão pelo Locatário

Este contrato será rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, se o Estado não mais necessitar do imóvel para abrigar o órgão que o ocupa ou para a instalação de qualquer outro serviço público, na forma prevista neste contrato.

Parágrafo único – Constituirá motivo para extinção do contrato eventual constatação de que o(a) Locador(a) mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do Locatário ou com agente público que tenha desempenhado função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inc. IV, da Lei nº 14.133, de 2021).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Segurança da Locação

O(A) Locador(a) declara renunciar, durante a vigência deste contrato ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no art. 571 do Código Civil. Igualmente, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir ao Locatário, durante o prazo do contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura, expressamente, a obrigação de serem integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste contrato. Para este fim, será o contrato



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

registrado na matrícula correspondente do Cartório do Registro de Imóveis, na forma da lei, constituindo, essas providências e os respectivos ônus financeiros, obrigação do Locatário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Despesas

Correrão por conta do Locatário todas as despesas oriundas de lavratura de registro do presente contrato e de suas prorrogações, bem como as de sua eventual rescisão, salvo na hipótese de ocorrer por culpa do(a) Locador(a).

Parágrafo único – Incumbirá ao Locatário divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94, da Lei nº federal 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei federal nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, § 2º, da Lei nº 12.527, de 2011, c/c art. 22 do Decreto nº 68.155, de 2023.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Cláusula Penal

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato, ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Parágrafo único - Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo estabelecido na cláusula quinta deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Valor do Contrato

O valor total do presente contrato é de R\$ _____ (_____), devendo a despesa correr à conta do Programa de Trabalho _____, Subelemento Econômico _____ - aluguéis de imóveis, da Unidade Gestora Responsável do(s) respectivo(s) orçamento(s).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Foro do Contrato

Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo para toda e qualquer ação oriunda do presente contrato ou de suas prorrogações.

Nada mais. Lido e achado conforme pelas partes, perante as testemunhas, lavrou-se este termo em _____ (_____) vias de igual teor, por todos assinadas, atendidas as formalidades legais.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

São Paulo, ____ de ____ de ____.

Locador(es)

Locatário(s)

Testemunhas

1 - _____
(Nome e Qualificação – CPF)

2 - _____
(Nome e Qualificação – CPF)



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL
ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

PROCESSO: 058.00019150/2026-32
INTERESSADO: Deinter 2-Delegacia Seccional de Polícia de Jundiaí-Unidade Gestora Executora
ASSUNTO: Locação de imóvel para abrigar o 5º DP Jundiaí

Manifesto minha concordância com o **Parecer Referencial SubG-Cons/AGI n.º 6/2026** por seus próprios fundamentos.

Encaminhe-se à Sra. Subprocuradora Geral da Consultoria Geral, com proposta de aprovação.

São Paulo, 2 de junho de 2026.

ANDRE LUIZ DOS SANTOS NAKAMURA

Procurador do Estado Coordenador da Assistência de Gestão de Imóveis



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL

PROCESSO: 058.00019150/2026-32
INTERESSADO: Deinter 2-Delegacia Seccional de Polícia de Jundiaí-Unidade Gestora Executora
ASSUNTO: Locação de imóvel para abrigar o 5º DP Jundiaí

Por seus próprios e jurídicos fundamentos, e com amparo no artigo 21, IX, da Lei Complementar nº 1.270/2015, aprovo o **Parecer Referencial SubG-Cons/AGI nº 6/2026**, que veicula orientação jurídica uniforme com relação às hipóteses de locação de imóveis pela Administração Pública estadual.

Nos termos do artigo 3º, III, da Resolução PGE nº 29, de 23.12.2015, fica fixado prazo de 1 (um) ano de validade para o opinativo ora aprovado, a contar da presente data.

Ao expediente, para restituição à Polícia Civil, por intermédio de sua Consultoria Jurídica, para ciência e adoção das providências pertinentes, em prosseguimento.

São Paulo, 3 de junho de 2026.

ALESSANDRA OBARA
SUBPROCURADORA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA GERAL