

Memorando 27- 99.781/2026

De: Ana M. - PGM-PEAC-PROC-ANA VIRGINIA

Para: SERMULHER - Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres

Data: 02/10/2026 às 11:22:38

Setores envolvidos:

SEPLOG-DCPM, SEPLOG-DCPM-COPI, PGM, PGM-PEAC, SEPLOG-GAB, SEPLOG-GAB-COGEST, SEPLOG-GAB, PGM-PEAC-PROC-ANA VIRGINIA, PGM-PEAC-ASSESSORIA-VALERIA, SERMULHER, SERMULHER -GS, SERMULHER-DAF, SERMULHER-DAF-COEX, SERMULHER-DAF-COCOMP, SERMULHER- CI

SOLICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Senhora Secretária,

Estamos encaminhando o Parecer nº 645/2026.

—

Atenciosamente,

Ana Virginia Ramos Conceição Mota
Procurador Municipal

Anexos:

parecer_645_inex_99_781_sermulher.pdf

PARECER N° 645/2026

REFERÊNCIA: Memorando nº 99.781/2026

ASSUNTO: Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação - Locação de Imóvel Urbano

INTERESSADO: Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER.

**CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL - INEXIGIBILIDADE
DE LICITAÇÃO - ART. 74, INCISO V e §5º,
DA LEI N° 14.133/21, DECRETO
MUNICIPAL N° 7.178/23 E LEI N°
8.245/1991. POSSIBILIDADE.
CONSIDERAÇÕES.**

I - RELATÓRIO.

Trata-se de processo administrativo instaurado pela Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER, visando à contratação direta, por inexigibilidade de licitação, de imóvel situado na Rua Boquim, nº 67, Centro, Aracaju/SE, destinado ao funcionamento da Secretaria.

Conforme consta dos autos, o imóvel vem sendo utilizado pela Administração com fundamento no Contrato nº 014/2020, celebrado pela SEPLOG, cuja vigência se encerra em 02 de outubro de 2026, tendo passado a atender exclusivamente às necessidades da SERMULHER. A Secretaria pretende assegurar a continuidade da ocupação mediante nova contratação, pelo prazo de 12 meses, ao valor mensal de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), totalizando R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais).

O processo foi devidamente instruído com os seguintes documentos:

✓ **Autorização da Secretária da SERMULHER;**

✓ **Documento de Formalização da Demanda (DFD):** DFD nº 13 e nº 46;

✓ **Estudo Técnico Preliminar (ETP) e Termo de Referência (TR);**

✓ **Justificativa de Inexigibilidade de Licitação e Justificativa de Preço;**

✓ **Certidão de Inexistência de Imóvel Público Vago/Disponível:** Emitida pela SEPLOG/DCPM, atestando a ausência de imóvel próprio do Município compatível;

✓ **Proposta Comercial:** Subscrita pela Sra. Patrícia Maria da Fonseca Porto no valor de R\$ 10.500,00/mês;

✓ **Documentação de Propriedade/Representação:** Titulação histórica (Escritura de 1955) e Certidão de Escritura Pública de Inventário dos Espólios de Lauro de Britto Porto e Maria Aurélia da Fonseca Porto, nomeando Patrícia Maria da Fonseca Porto como inventariante;

✓ **Regularidade Fiscal:** Certidões negativas de débitos no âmbito Federal, Estadual e Municipal;

✓ **Laudo de Avaliação do Aluguel (EMURB):** Elaborado por engenheiros civis da EMURB pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, fixando o valor estimado de mercado em R\$ 12.408,09/mês;

✓ **Laudo de Vistoria de Imóvel (EMURB):** Atestando estado de conservação *regular*, sem risco estrutural, porém registrando diversas manifestações patológicas (infiltrações, descascamento de pintura, fissuras em paredes/pilares, telha quebrada) e fixando Plano de Manutenção;

✓ **Reserva Orçamentária e Impacto LRF:** Confirmação de dotação orçamentária no elemento 33.90.36.14 e Declaração de Impacto Orçamentário-Financeiro;

✓ **Deliberação do COGEST:** Resolução COGEST nº 23/26 autorizando o prosseguimento e a despesa;

✓ **Manifestação do Controle Interno e Nota Interna de 17/09/2026:** Nota formalizando o acolhimento das diretrizes de controle e o encaminhamento das peças ajustadas;

✓ **Mapa de**

Riscos: Matriz abrangendo 32 itens distribuídos em 5 blocos, com definição de probabilidade, impacto, respostas, responsáveis e ações preventivas e de contingência;

✓ **Minuta de Contrato.**

É o RELATÓRIO.

Fundamento e opino.

II - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1. Do Enquadramento Legal da Contratação Direta na Lei nº 14.133/2021 e Decreto nº 7.178/2023

A contratação direta fundada na inviabilidade de competição para locação predial está expressamente autorizada pelo art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021 c/c os arts. 71 e 72 do Decreto Municipal nº 7.178/2023.

O cumprimento dos pressupostos exigidos pela legislação municipal e federal verifica-se diretamente no processo:

a) Certificação da Inexistência de Imóveis Públicos Vagos: A SEPLOG/DCPM atestou formalmente a ausência de imóveis municipais vagos e disponíveis aptos a atender às peculiaridades de espaço e localização da SERMULHER;

b) Avaliação Técnica do Aluguel e Vantajosidade do Preço: O Laudo de Avaliação elaborado pela EMURB apurou o valor médio de mercado em R\$ 12.408,09/mês. A proposta de R\$ 10.500,00/mês ofertada pela inventariante é vantajosa para o erário, situando-se inclusive abaixo do limite inferior do intervalo estipulado na avaliação da EMURB (R\$ 11.847,46);

c) Laudo

de Vistoria do Estado de

Conservação: O laudo expedido pela EMURB instrui os autos, retratando o estado *regular* de conservação e delineando o Plano de Manutenção e Reparos necessário;

d) Justificativa da Inviabilidade de Competição e Singularidade: O ETP e a Justificativa fundamentam que o imóvel já abriga a SERMULHER, estando adaptado com recepção, salas de atendimento multidisciplinar e individualizado, acessibilidade por plataforma elevatória e localização estratégica no Centro. A mudança de endereço acarretaria custos adicionais de descontinuidade, obras e reestruturação administrativa.

2. Do Regime Jurídico Misto e Observância do Art. 22, I, da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

A locação celebrada pela Administração Pública submete-se a regime jurídico misto, com a incidência das regras de direito privado da **Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)** combinadas com as normas de direito público e formalidades contratuais da Lei nº 14.133/2021.

O **artigo 22, inciso I, da Lei nº 8.245/1991** estabelece como dever do locador a entrega do imóvel ao locatário em estado de servir ao uso a que se destina.

No presente caso, verifica-se a adequação desse comando legal no instrumento contratual:

a) Proteção e Reparos (Cláusula 3.1 da Minuta): A minuta do contrato correlaciona os deveres do locador às conclusões do Laudo de Vistoria da EMURB, fixando a obrigação de o Locador sanar as patologias (telhado, calhas, infiltrações, fissuras, repintura e parte elétrica) antes da ocupação formal ou em prazo;

b) Mecanismo de Compensação Direta (Cláusula 3.1, "u" e Cláusula.

c) **4.2):** Prevê-se formalmente que, em caso de inércia do locador após notificação, a Administração poderá executar os reparos indispensáveis e **compensar/descontar os valores comprovados diretamente das parcelas do aluguel mensal**, garantindo a aplicação do art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

3. Da Vigência Contratual e do Prazo Decenal (Art. 213 do Decreto nº 7.178/2023)

Analizando a Cláusula Segunda da minuta contratual à luz das diretrizes contratuais vigentes:

a) **Vigência Inicial e Prorrogações:** O contrato fixa vigência inicial de **12 (doze) meses**, admitindo prorrogações sucessivas por termos aditivos até o limite máximo de **10 (dez) anos (vigência decenal)**, conforme autoriza o art. 213 do Decreto Municipal nº 7.178/2023;

b) **Requisitos para Renovação:** Conforme estipulado na Cláusula 2.4 do contrato e no art. 225, parágrafo único, do Decreto nº 7.178/2023, a formalização de eventual aditivo de prorrogação exigirá atesto prévio de manutenção do interesse público e atualização do **Laudo de Avaliação da EMURB** comprovando que o preço permanece compatível com os parâmetros de mercado;

c) **Trava de Reajuste (Cláusula Oitava):** O reajuste anual é vinculado ao IPCA, ficando estabelecido na Cláusula 8.2 que, se houver divergência entre o indexador e o Laudo da EMURB, prevalecerá **sempre o menor valor**.

4. Da Instrução Complementar: Mapa de Riscos, Fiscalização e Publicidade (Arts. 207 a 226 do Decreto nº 7.178/2023)

A instrução processual atende às exigências contidas no Capítulo de Contratos do Decreto Municipal nº 7.178/2023:

- a) Mapa de Riscos:** O instrumento foi elaborado e acostado de forma completa, mapeando detalhadamente os riscos operacionais, tributários, técnicos, orçamentários e contratuais, além de estabelecer ações de mitigação e contingência;
- b) Designação de Fiscal e Gestor do Contrato:** O contrato disciplina na Cláusula Décima o papel do Fiscal designado. Para pleno atendimento da legislação, cumpre à autoridade administrativa publicar formalmente a portaria de nomeação do Gestor e do Fiscal de Contrato (com seus respectivos suplentes);
- c) Requisito Indispensável de Eficácia — PNCP e DOM:** A eficácia do contrato e do ato de autorização da inexigibilidade fica condicionada à publicação do extrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Diário Oficial do Município (DOM) no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da data de assinatura;

III- CONCLUSÃO

Ante todo o exposto, esta **Procuradoria Especializada de Atos e Contratos** manifesta-se **FAVORAVELMENTE** à formalização do contrato de locação do imóvel localizado na Rua Boquim, nº 67, Bairro Centro, Aracaju/SE, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER, por **Inexigibilidade de Licitação**, fundada no art. 74, V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991 e nos arts. 71 e 72 do Decreto Municipal nº 7.178/2023, **RECOMENDANDO** a adoção das seguintes providências administrativas finais que antecedem a assinatura e a execução:

1. **Edição e Publicação da Portaria de Fiscalização:** Expedir e publicar

a portaria formal de nomeação do Gestor do Contrato e do Fiscal de Contrato (com seus substitutos), atribuindo-lhe a incumbência, entre outras, de monitorar e atestar a execução dos reparos previstos no Plano de Manutenção da EMURB pelo Locador;

2. **Manutenção das Condições de Habilitação:** Revalidar e juntar ao processo as Certidões Negativas de Débitos (CNDs) atualizadas do Locador e da Inscrição Imobiliária do bem no momento antecedente à assinatura e a cada liquidação de pagamento mensal, em atenção ao art. 92, XVI, da Lei nº 14.133/2021, bem como fazer a juntada da certidão de regularidade perante o FGTS e CNDT;

3. **Publicação para Garantia de Eficácia Jurídica:** Providenciar a divulgação do ato que autoriza a inexigibilidade e a publicação do extrato contratual no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Diário Oficial do Município (DOM) no prazo improrrogável de até 10 (dez) dias úteis da data de sua assinatura (art. 94 da Lei nº 14.133/2021).

4. **Quanto ao Laudo de Vistoria:** Providenciar o cumprimento das recomendações constantes do Laudo de Vistoria, especialmente daquelas que se referem às obrigações atribuídas ao locador.

5. **No tocante a minuta contratual :** Adequar a minuta contratual ao modelo padronizado de contrato de locação constante do Anexo XXXIV da IN nº 04/2026.

É o parecer, s.m.j.

Aracaju, 30 de setembro de 2026.

ANA VIRGÍNIA RAMOS CONCEIÇÃO MOTA
Procuradora Municipal



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 47A3-3018-E62F-2052

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



ANA VIRGINIA RAMOS CONCEICAO MOTA (CPF 421.XXX.XXX-49) em 02/10/2026 11:23:01

GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://aracaju.1doc.com.br/verificacao/47A3-3018-E62F-2052>