



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

PROCESSO: 024.00036079/2023-24

INTERESSADO: Hospital Geral de São Mateus - Grupo Técnico de Gerenciamento Hospitalar

PARECER REFERENCIAL: 7/2025

EMENTA: PARECER REFERENCIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Proposta de prorrogação do contrato de locação de imóvel situado na Rua Ângelo de Cândia, nº 650, nº 150, São Mateus, São Paulo, que abriga o arquivo do Hospital Geral de São Mateus. Inexigibilidade de licitação. Artigo 74, *caput*, inciso V, da Lei federal nº 14.133/2021. No caso de contrato de locação de imóvel celebrado com fundamento na Lei nº 8.666/1993, recomenda-se a celebração de nova contratação pelo regime da NLLC. Interpretação da disciplina do Decreto nº 67.885/2023. Recomendações.

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 PGE nº 29, de 23 de dezembro de 2015¹, emite-se o

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”.



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

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 proposta de prorrogação de contrato de locação de imóvel situado na Rua Ângelo de Cândia, nº 650, nº 150, São Mateus, São Paulo que, desde 2010, abriga o Hospital Geral de São Mateus.

5. Dos autos consta que o contrato de locação foi celebrado em 1º de julho de 2010, com término em 30 de maio de 2011 (0066032499), destinado ao funcionamento de arquivo de documentos. Foram providenciadas prorrogações sucessivas, sendo que o vencimento do aditivo atual se dará em **30/06/2025**.

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

6. Considerando a ausência de tempo hábil à uma nova contratação com fundamento na Nova Lei de Licitações, a administração propõe a prorrogação do contrato por um período de 12 meses. Confira-se:

Com a entrada em vigor da Lei 14.133 de 01.04.2021, recomenda-se que a Administração celebre novas contratações pelo regime da NLLC, no entanto será necessária a realização de 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, ocorre que a unidade não recebeu instruções em tempo hábil, bem como, não tinha conhecimento desta necessidade. Desta forma não será possível realizar este procedimento tão complexo até o vencimento do contrato, e conforme justificado em documento 0058586163 face ao número de documentos guardados no imóvel, bem como por toda a logística de movimentação e guarda dos documentos, entendemos que a única solução no momento e a assinatura de um novo contrato nos termos do inciso §2 do artigo 2º do Decreto 41.043 de 25 de Julho de 1996, por um **período de 12 meses** ou até uma nova contratação que será viabilizada nos termos da NLLC. (0065377782);

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

- a) Despacho que requer a prorrogação do contrato (0052467866);
- b) Justificativa (0058586163);
- c) Ofício DTDept nº 104/2025-GTGH, solicitando ao locador manifestação quanto ao interesse de nova contratação, pelo período de 12 (doze) meses, permanecendo inalteradas as demais condições contratuais (0060371313);
- d) Decreto nº 41.043, de 25 de julho de 1996 (0061629825);
- e) Contrato de Locação (0061630224);
- f) Pesquisa de preços (0061630389);
- g) Proposta de Locação (0061630659);
- h) Certidão de Inteiro Teor da Jucesp da empresa Ribra Empreendimentos Ltda (0061630885);
- i) Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais – CADIN ESTADUAL (fl. 1 – 0061631113);
- j) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (fl. 2 – 0061631113);



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

- k) Certidão Negativa no Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade em relação à empresa (fl. 3 – 0061631113);
- l) Certidão Negativa no Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade em relação ao sócio (fl. 4 – 0061631113);
- m) Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à dívida Ativa da União (fl. 5 – 0061631113);
- n) Pesquisa de sanções por fornecedor na BEC – CEIS (fls. 6/8 – 0061631113);
- o) Certidão Negativa de Débitos Inscritos da Dívida Ativa do Estado de São Paulo (fl. 9 – 0061631113);
- p) Certidão de Apenados (fl. 9 – 0061631113);
- q) Comprovante de residência e cópia do documento pessoal do sócio da empresa locadora (0061631263);
- r) Memorial Descritivo do Imóvel (0061631403);
- s) Planta do imóvel (0061631474);
- t) Matrícula nº 30.290, de 6 de fevereiro de 1979, do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (0061631578);
- u) Certidão conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários (0061848872);
- v) IPTU de 2024 (0061849110);
- w) Comprovante de Pagamento do aluguel de 11/03/2025 (0061849512);
- x) Declaração de que o imóvel atende às necessidades do órgão (0061849929);
- y) Relatório de Situação relativo ao imóvel localizado na Avenida dos Coqueiros, nº 300, Franco da Rocha, para eventual ocupação do Hospital São Mateus (0062004699);
- z) Despacho de prorrogação do contrato (0062007708);
- aa) Informação do CECI/PGE, de que inexistente próprio estadual disponível (0063785818);
- bb) Laudo técnico, que concluiu pelo valor de R\$ 12.600,00 (doze mil e seiscentos reais) para locação (0063786448);
- cc) Cadastro do valor no Portal de Finanças (0064791772);
- dd) Minuta do 7º Aditivo do Contrato (0065352858);
- ee) Solicitação para a prorrogação contratual (0065377782);
- ff) Nota de Reserva (0065803040);
- gg) Termo Aditivo de 1º de julho de 2011, com término em 30 de junho de 2012 (0066033420);



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

- hh) Termo Aditivo de 1º de julho de 2012, com término em 30 de junho de 2013 (0066087415);
- ii) Termo Aditivo de 1º de julho de 2013, com término em 30 de junho de 2014 (0066087415);
- jj) Termo Aditivo de 1º de julho de 2014, com término em 30 de junho de 2015 (0066088391);
- kk) Termo de Reti-Rati de 1º de julho de 2015 para retificar a vigência do contrato por mais 12 meses, prorrogável até o limite de 60 meses (0066088802);
- ll) Termo Aditivo de 1º de julho de 2016, com término em 30 de junho de 2017 (0066089448);
- mm) Termo Aditivo de 1º de julho de 2017, com término em 30 de junho de 2018 (0066090098);
- nn) Termo Aditivo de 1º de julho de 2018, com término em 30 de junho de 2019 (0066090586);
- oo) Termo Aditivo de 1º de julho de 2019, com término em 30 de junho de 2020 (0066090901);
- pp) Termo de Reti-Rati, de 1º de julho de 2020, para retificar a vigência do contrato por mais 12 meses, prorrogável até o limite de 60 meses (0066091594);
- qq) Termo Aditivo de 1º de julho de 2021, com término em 30 de junho de 2022 (0066092090);
- rr) Termo Aditivo de 1º de julho de 2022, com término em 30 de junho de 2023 (0066100080);
- ss) Termo Aditivo de 1º de julho de 2023, com término em 30 de junho de 2024 (0066131100);
- tt) Termo Aditivo de 1º de julho de 2024, com término em 30 de junho de 2025 (0066131282);

8. Assim instruídos, os autos foram encaminhados a esta especializada para análise e parecer jurídico.

II - DA DISCIPLINA JURÍDICA



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

9. Conforme a 1ª Versão de 2025 das Orientações Consolidadas Sub-Cons PGE/SP sobre a Aplicação da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos divulgada em anexo da e-orientação SubG-Cons. nº 1/2025:

“(…) 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. Esse entendimento resulta de interpretação da disciplina do Decreto nº 67.885/2023.”

10. 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.

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

12. 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

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”.



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

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.

13. No que concerne aos requisitos exigidos para celebração de contrato de locação de imóvel, com fundamento na Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a hipótese é de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, *caput*, inciso V, do mencionado diploma legal⁶.

14. 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 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.

15. 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.

16. 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 seguintes.

⁶ Orientações Consolidadas Sub-Cons PGE/SP, versão 1/2025 (2.1.2025).

⁷ Parecerista Procuradora do Estado Joyce Sayuri Saito

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

17. 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 Administração avalie a utilização da minuta de edital de chamamento público que acompanhou o Parecer AGI nº 248/2024 (Processo nº 165.00001704/2024-84). 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.

18. 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).

19. 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



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

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.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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).

24. 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.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL

ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

25. 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.

26. 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 relativos à 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/asp/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

26.1. 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.

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

27. 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 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).

28. 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).

29. 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.



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

30. 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 Deliberação⁹.

31. À vista do Decreto nº 41.043/1996 e da Lei 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.

32. 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

⁹ 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

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.

33. Por fim, 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.

IV – CONCLUSÃO

34. No caso concreto, entendo que os autos devam retornar à origem para proceder à complementação da instrução, nos termos do art. 74, *caput*, inciso V, da Lei federal nº 14.133/2021, em especial quanto aos itens 17, 19, 20, 21, 23, 24, 26 (iii, v, viii, xi), 26.1., 28, 29, 30 e 31.

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. Encaminhem-se os autos à Senhora Subprocuradora Geral do Estado da Consultoria Geral, em obediência ao art. 7º da Resolução PGE-29/15, com



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

proposta de aprovação, encaminhando-se, após, à Secretaria da Saúde, para conhecimento e adoção das providências apontadas neste opinativo.

38. 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-19/15¹⁰.

São Paulo, 29 de maio de 2025.

Joyce Sayuri Saito

Procuradora do Estado

¹⁰ 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

**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 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

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



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL

ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

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.

§ 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.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL

ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

§ 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

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.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

SUBPROCURADORIA GERAL DA CONSULTORIA GERAL

ASSISTÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEIS

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 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



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

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 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, § 2º, da Lei nº 12.527, de 2011, c/c art. 22 do Decreto estadual 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.

São Paulo, ____ de _____ de ____.



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

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: 024.00036079/2023-24
INTERESSADO: Hospital Geral de São Mateus - Grupo Técnico de Gerenciamento Hospitalar
ASSUNTO: ACX - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - RENOVAÇÃO CONTRATUAL

Manifesto minha concordância com o **Parecer Referencial SubG-Cons/AGI n.º 7/2025** por seus próprios fundamentos.

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

São Paulo, 29 de maio de 2025.

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: 024.00036079/2023-24
INTERESSADO: Hospital Geral de São Mateus - Grupo Técnico de Gerenciamento Hospitalar
ASSUNTO: ACX - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - RENOVAÇÃO CONTRATUAL

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 7/2025**, que veicula orientação jurídica uniforme com relação às hipóteses de locação de imóveis pela Fazenda do Estado e demais entes da 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 Secretaria da Saúde, para ciência e adoção das providências pertinentes, em prosseguimento.

São Paulo, 30 de maio de 2025

ALESSANDRA OBARA
SUBPROCURADORA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA GERAL