



## PROCESSO ADMINISTRATIVO N° IN 019.2025-SEMURB

**ÓRGÃO DEMANDANTE:** Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB

**GESTOR RESPONSÁVEL:** Herbenson Marques Gomes

**OBJETO:** Locação do imóvel situado na Rua Bromélias, nº 215, Quadra K, Pavimento Térreo, Lotes 26 a 28, Loteamento Costa do Sol, Bairro Carioca, no Município de São Gonçalo do Amarante – CE, destinado ao funcionamento administrativo e técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB.

**BASE LEGAL:** Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

**MODALIDADE:** Inexigibilidade de Licitação

**DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, INCISO V, DA LEI N° 14.133/2021. INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO. LOCALIZAÇÃO E ESTRUTURA ADEQUADAS. COMPROVAÇÃO DA VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA E ADMINISTRATIVA. REGULARIDADE DOCUMENTAL. POSSIBILIDADE JURÍDICA.**

Parecer favorável à contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado à instalação da sede administrativa e técnica da SEMURB no Município de São Gonçalo do Amarante – CE. Verificada a adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública, a inexistência de alternativas no patrimônio público municipal e a compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado. Processo instruído com Estudo Técnico Preliminar, Justificativa da Escolha, Laudo de Avaliação Imobiliária, Declaração de Inexistência de Imóvel Público, Certidões e Minuta Contratual. Contratação viável e juridicamente possível, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

### 1. RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica referente ao Processo Administrativo nº IN 019.2025-SEMURB, instaurado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB, por meio de seu Ordenador de Despesas, Sr. Herbenson Marques Gomes, visando à contratação direta, com fundamento na inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel particular situado na Rua Bromélias, nº 215, Quadra K, Pavimento Térreo, Lotes 26 a 28, Loteamento Costa do Sol, Bairro Carioca, São Gonçalo do Amarante – CE.

O imóvel será utilizado para a instalação da sede administrativa e técnica da SEMURB, em



virtude da necessidade de estrutura física adequada que permita o desempenho eficaz das atividades do órgão, como atendimento ao público, reuniões, gestão documental e outras funções essenciais da política ambiental e urbanística municipal.

A contratação está respaldada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação nos casos em que a competição for inviável, especialmente para a locação de imóveis cujas características de localização e instalações tornem necessária sua escolha pela Administração.

O processo está devidamente instruído com os seguintes documentos essenciais: a) Estudo Técnico Preliminar – ETP, contendo a justificativa da necessidade e o detalhamento das demandas institucionais; b) Justificativa da Escolha do Imóvel, com base em critérios técnicos e administrativos; c) Laudo de Avaliação Imobiliária, demonstrando compatibilidade do valor locatício com os preços de mercado (R\$ 10.000,00 mensais); d) Certidão de Inexistência de Imóvel Público disponível emitida pela Divisão de Patrimônio; e) Pesquisa de Preços (mesmo com limitação de fornecedores, devidamente justificada); e f) Minuta de Contrato de Locação e demais elementos instrutivos necessários à legalidade do feito.

Dante do exposto, este parecer tem por finalidade verificar a **viabilidade jurídica da contratação direta**, com base na inexigibilidade de licitação, à luz dos princípios constitucionais da Administração Pública e da conformidade com o ordenamento jurídico aplicável.

## **2.JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

A necessidade de contratação direta para a **locação do imóvel situado na Rua Bromélias, nº 215, Quadra K, Pavimento Térreo, Lotes 26 a 28, Loteamento Costa do Sol, Bairro Carioca, no Município de São Gonçalo do Amarante – CE**, tem como fundamento a urgência institucional da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB em dispor de instalações adequadas ao exercício de suas funções administrativas, técnicas e operacionais. Atualmente, a pasta enfrenta limitações físicas que comprometem a eficiência na prestação de serviços públicos,



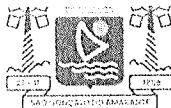
tornando imperativa a obtenção de espaço próprio que permita o pleno funcionamento das atividades vinculadas à gestão ambiental e urbanística do Município.

A instalação da SEMURB em imóvel locado tem por objetivo suprir a ausência de estrutura física suficiente para acomodar os setores essenciais da Secretaria, como a Divisão de Licenciamento, a Divisão de Planejamento Urbano, a Assessoria Técnica e o setor de fiscalização ambiental. A medida busca garantir melhores condições de trabalho aos servidores públicos, além de oferecer ambiente salubre e acessível ao público atendido. Ademais, a localização do imóvel – no Bairro Carioca – revela-se estratégica, por situar-se em área de fácil acesso, com infraestrutura urbana consolidada e próxima a outras repartições públicas, facilitando a articulação intersetorial e o atendimento ao cidadão.

Conforme destacado no **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** que instrui o processo, o imóvel em questão é o único, até o momento, com disponibilidade imediata, estrutura pronta para uso e com valor locatício compatível com o mercado local, conforme apurado pela **Comissão de Avaliação de Imóveis**. O imóvel apresenta salas amplas, climatizadas, rede lógica instalada, acessibilidade, sanitários e divisórias que permitem a setorização dos ambientes administrativos, além de não demandar reformas estruturais significativas para o uso institucional pretendido. Tais características afastam a necessidade de investimentos adicionais por parte da Administração, o que atende aos princípios da economicidade e da eficiência.

Importante frisar que a **Divisão de Patrimônio do Município** foi formalmente consultada e emitiu **declaração de inexistência de imóvel público disponível ou compatível** com as necessidades da SEMURB, conforme documento acostado aos autos. A análise do mercado local, por sua vez, também demonstrou restrição de opções semelhantes com disponibilidade imediata, o que reforça o caráter excepcional da presente contratação e a inviabilidade da competição, justificando a adoção da inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Adicionalmente, o valor da locação foi fixado em **R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais**, com base em **Laudo de Avaliação** datado de 07 de março de 2025, elaborado por comissão designada



pela SEPLAG, que considerou a localização, a metragem útil, as características construtivas e o padrão do imóvel, comparando-o com valores praticados em locações similares no mesmo raio urbano. A compatibilidade do valor proposto com os preços de mercado reforça a vantajosidade da contratação, elemento indispensável ao atendimento do interesse público.

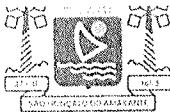
A contratação da locação também se mostra mais vantajosa do que outras alternativas administrativas, como a construção de nova sede ou reforma de instalações inadequadas, que demandariam tempo prolongado, altos investimentos financeiros e licenciamento ambiental, comprometendo a continuidade dos serviços prestados pela pasta. A locação, por sua vez, permite imediata instalação da SEMURB, garantindo agilidade e efetividade na atuação da Secretaria, especialmente diante das demandas crescentes por regularização fundiária, licenciamento ambiental e planejamento urbano sustentável.

Portanto, a opção pela locação do imóvel objeto deste processo não apenas representa a solução mais eficiente e econômica no curto prazo, como também atende ao princípio da continuidade do serviço público, à legalidade, à razoabilidade e ao interesse público. A contratação está amparada em **justificativas técnicas, jurídicas e operacionais**, que tornam a escolha do imóvel juridicamente possível e institucionalmente recomendável.

### **3. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

A regra geral das contratações públicas no Brasil é a obrigatoriedade de licitação, nos termos do artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988. Tal dispositivo consagra o princípio da isonomia entre os concorrentes, assegurando condições equânimes de participação, bem como a busca pela proposta mais vantajosa à Administração Pública. Contudo, a própria Constituição admite, em caráter excepcional, hipóteses em que a contratação direta é autorizada por lei, desde que configurada uma situação específica que torne a competição inviável, conforme expresso no texto constitucional:

**Art. 37, XXI, CF/88** – “Ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação



*pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”*

A Lei nº 14.133/2021, que atualmente rege as contratações públicas no Brasil, contempla exceções à regra geral da licitação, autorizando a contratação direta, por inexigibilidade, nas hipóteses em que a competição for inviável. Dentre essas hipóteses, destaca-se o inciso V do artigo 74, que prevê a possibilidade de inexigibilidade de licitação para a **locação de imóvel** quando suas características de **instalações e localização** tornarem necessária sua escolha pela Administração Pública:

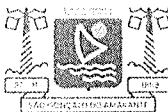
**Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:**

*(...)*

**V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.** (grifo nosso)

No presente caso, a contratação direta para a locação do imóvel situado na Rua Bromélias, nº 215, Quadra K, Lotes 26 a 28, Pavimento Térreo, Loteamento Costa do Sol, Bairro Carioca, São Gonçalo do Amarante – CE, com valor mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), se amolda perfeitamente ao dispositivo legal citado. O imóvel foi considerado adequado à finalidade institucional da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB, uma vez que apresenta localização estratégica, estrutura física pronta para uso e ausência de necessidade de adaptações relevantes, além da inexistência de outros imóveis públicos ou privados viáveis para atender à demanda.

A Lei nº 14.133/2021 ainda impõe, em seu § 5º do art. 74, a observância de três requisitos essenciais para a validade da contratação direta com base no inciso V do caput:



### § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021

Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- I – Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III – Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

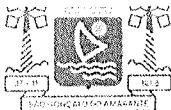
No presente processo, constata-se o estrito cumprimento de todos os critérios legais acima:

a) A **avaliação técnica** do imóvel foi formalizada por meio de **Laudo de Avaliação Imobiliária** datado de 07 de março de 2025, atestando a compatibilidade do valor de aluguel com o praticado no mercado local e a adequação estrutural do bem; b) A **inexistência de imóveis públicos disponíveis** para a finalidade pretendida foi certificada por meio de declaração da Divisão de Patrimônio, anexa aos autos; e c) A **justificativa documental da escolha do imóvel** foi devidamente apresentada, destacando a localização central, a estrutura funcional pronta para ocupação e a ausência de custos adicionais para reformas ou adaptações.

#### 3.1. Fundamentos Doutrinários

A doutrina administrativa é pacífica ao reconhecer que a **inexigibilidade de licitação** ocorre quando a **competição é inviável**, seja pela singularidade do bem, seja pela inexistência de alternativas que atendam adequadamente ao interesse público.

A renomada administrativista **Maria Sylvia Zanella Di Pietro** leciona:



*“Nos casos de inexigibilidade não há possibilidade de competição porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.”*

No mesmo sentido, o jurista **Marçal Justen Filho**, ao tratar especificamente da locação de imóveis, esclarece:

*“As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.”*

Esses entendimentos doutrinários confirmam a **segurança jurídica** da contratação direta, pois demonstram que, na presente hipótese, não se trata de mera conveniência administrativa, mas sim de **impossibilidade objetiva de competição**, diante da singularidade do imóvel e da ausência de alternativas no mercado e no patrimônio público.

### **3.2. Limitação da Manifestação Jurídica**

O presente parecer jurídico possui natureza técnico-consultiva, limitando-se à análise da **conformidade da contratação com o ordenamento jurídico vigente**, especialmente quanto ao cabimento da inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel descrito. A deliberação quanto à conveniência, oportunidade e gestão orçamentária do contrato é de competência exclusiva da autoridade administrativa da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB.

Tal diretriz está alinhada ao conteúdo da **Boas Práticas Consultivas – BPC nº 07/CGU/AGU**, segundo a qual os órgãos de assessoramento jurídico não devem emitir juízo sobre o mérito administrativo ou técnico do ato, mas apenas sobre sua legalidade. Desse modo, a Procuradoria do Município limita-se a aferir a regularidade jurídica da contratação direta, não adentrando na esfera discricionária do gestor.



### 3.3. Conclusão da Fundamentação Jurídica

Diante de todo o exposto, conclui-se pela **viabilidade jurídica da contratação direta**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que: a) Os pressupostos legais da inexigibilidade foram rigorosamente observados; b) O processo encontra-se instruído com os documentos obrigatórios, incluindo laudo de avaliação, justificativa técnica e declaração de inexistência de imóvel público; c) A doutrina reconhece que, na locação de imóvel com características específicas de localização e estrutura, é juridicamente admissível a contratação direta; e d) A manifestação jurídica não adentra no mérito da oportunidade e conveniência, de responsabilidade da Administração.

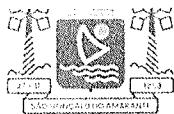
Assim, a contratação direta do imóvel para sede da **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB** é juridicamente legítima, estando em conformidade com a legislação vigente, os princípios constitucionais da Administração Pública e os entendimentos doutrinários consolidados.

### 4. ANÁLISE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E SEGURANÇA JURÍDICA PARA O MUNICÍPIO

A análise do contrato administrativo de locação anexo ao Processo Administrativo nº IN 019.2025-SEMURB tem como objetivo verificar a conformidade de suas cláusulas com a **Lei nº 14.133/2021** (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e com a **Lei nº 8.245/1991** (Lei do Inquilinato), assegurando a legalidade, transparência, eficiência e segurança jurídica na execução contratual.

A Administração Pública deve adotar mecanismos contratuais que garantam a proteção do interesse público e do erário, prevenindo riscos como inadimplemento do locador, ônus indevidos ao Município e prejuízos operacionais à continuidade dos serviços públicos. Para tanto, é fundamental que as cláusulas contratuais assegurem o **equilíbrio das obrigações, a boa execução do objeto locado e os direitos de fiscalização e rescisão** por parte do Município.

Com base na legislação vigente e na leitura da minuta contratual acostada aos autos, verifica-



se que, embora o instrumento atenda aos requisitos formais, **algumas cláusulas podem ser aprimoradas** para garantir maior efetividade à Administração Municipal. A seguir, indicam-se as cláusulas sensíveis à revisão, com redação recomendada e respectiva justificativa:

#### **4.1. Recomendações de Nova Redação de Cláusulas**

##### **Cláusula de Manutenção e Conservação do Imóvel**

**Redação atual:** “O Locador se compromete a manter o imóvel em plenas condições de uso durante a vigência do contrato.”

##### **Redação sugerida:**

“O LOCADOR se compromete a manter o imóvel em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, responsabilizando-se por eventuais reparos estruturais, elétricos e hidráulicos que não decorram do uso regular pelo LOCATÁRIO, nos termos do artigo 22, inciso I, da Lei nº 8.245/1991. O descumprimento dessa obrigação poderá ensejar a retenção proporcional dos valores de aluguel até a regularização da situação.”

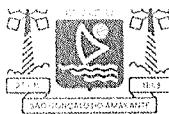
**Justificativa:** Ajusta a cláusula à Lei do Inquilinato e resguarda o Município de despesas indevidas com manutenções de responsabilidade do proprietário.

##### **Cláusula de Revisão do Valor da Locação**

**Redação atual:** “O valor da locação será pago mensalmente, podendo ser reajustado conforme legislação vigente.”

##### **Redação sugerida:**

“O valor da locação será pago mensalmente, sendo permitido o reajuste anual apenas com base no índice oficial estabelecido pelo Governo Federal (IPCA ou outro que o



substitua), condicionado à apresentação de justificativa expressa pelo LOCADOR, mediante análise prévia e aprovação do MUNICÍPIO, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/1991. O reajuste deverá observar os limites da Lei Complementar nº 101/2000 (LRF) e ser comunicado com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.”

**Justificativa:** Garante previsibilidade orçamentária, legalidade e evita aumentos abusivos ou inesperados no valor da locação.

#### **Cláusula de Penalidades por Descumprimento das Obrigações Contratuais**

**Redação atual:** “Em caso de descumprimento das obrigações pelo Locador, o contrato poderá ser rescindido.”

#### **Redação sugerida:**

“O descumprimento das obrigações contratuais pelo LOCADOR sujeitará este às penalidades previstas no artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, incluindo advertência, multa de até 10% sobre o valor anual do contrato e suspensão temporária de contratar com a Administração Pública pelo prazo de até 2 (dois) anos. A reincidência poderá implicar na rescisão unilateral do contrato pelo MUNICÍPIO, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.”

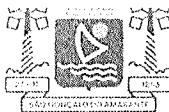
**Justificativa:** Confere respaldo legal à Administração para aplicar sanções proporcionais e compatíveis com o regime da nova Lei de Licitações.

#### **Cláusula de Rescisão Contratual por Interesse Público**

**Redação atual:** “O Município poderá rescindir o contrato caso haja interesse público.”

#### **Redação sugerida:**

“O MUNICÍPIO poderá rescindir o contrato a qualquer tempo, por motivo de interesse



público devidamente fundamentado, sem a necessidade de indenização ao LOCADOR, salvo pelos valores de aluguel proporcionais ao período de ocupação do imóvel, conforme previsto no artigo 77 da Lei nº 14.133/2021. A rescisão será precedida de notificação com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.”

**Justificativa:** Reforça o direito da Administração à rescisão unilateral em nome do interesse público, com segurança jurídica e prazo mínimo de transição.

#### **Cláusula de Responsabilidade pelo Pagamento de Tributos e Encargos**

**Redação atual:** “O Locador é responsável pelo pagamento dos encargos tributários incidentes sobre o imóvel.”

#### **Redação sugerida:**

“O LOCADOR será integralmente responsável pelo pagamento de todos os tributos, encargos e tarifas que incidirem sobre o imóvel locado, incluindo IPTU, taxas municipais, despesas condominiais e quaisquer ônus fiscais, conforme disposto no artigo 22, inciso VIII, da Lei nº 8.245/1991. O inadimplemento desses encargos poderá ensejar a retenção dos valores de aluguel até a regularização da pendência.”

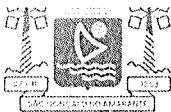
**Justificativa:** Impede que dívidas tributárias do locador afetem o contrato ou gerem responsabilização ao Município.

#### **Cláusula de Fiscalização e Acompanhamento**

**Redação atual:** “A Administração poderá fiscalizar o imóvel durante a vigência do contrato.”

#### **Redação sugerida:**

“O MUNICÍPIO, por meio de seus órgãos competentes, poderá realizar vistorias



periódicas no imóvel para verificar o cumprimento das obrigações assumidas pelo LOCADOR, especialmente quanto à manutenção das condições estruturais e de uso do imóvel, nos termos do artigo 117 da Lei nº 14.133/2021. Caso sejam identificadas irregularidades, o LOCADOR será notificado para corrigi-las no prazo de até 30 (trinta) dias, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste contrato.”

**Justificativa:** Confere poder fiscalizatório e define prazos para cumprimento, fortalecendo o acompanhamento da execução contratual.

#### **4.2. Conclusão da Análise Contratual**

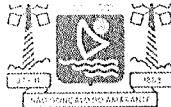
A minuta contratual analisada contempla os elementos essenciais exigidos pela Lei nº 14.133/2021 e pela Lei nº 8.245/1991. Todavia, a **adoção das sugestões acima apontadas é recomendável** para garantir maior segurança jurídica, equilíbrio contratual e preservação do interesse público.

A implementação das cláusulas recomendadas proporcionará: a) Maior controle da Administração sobre a execução contratual; b) Instrumentos eficazes de penalização e correção de falhas; c) Conformidade com as normas legais vigentes; e d) Previsibilidade orçamentária e prevenção de riscos operacionais.

Dessa forma, opina-se pela **viabilidade jurídica da minuta contratual**, condicionada à **incorporação das alterações sugeridas**, de modo a assegurar a regularidade da contratação, a proteção do erário e a efetividade na gestão administrativa da **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB**.

#### **5. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**

A contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos moldes do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, demanda atenção rigorosa aos princípios constitucionais e administrativos que regem a Administração Pública. Esses princípios estão consagrados no caput do art. 37 da



Constituição Federal e visam garantir que os atos administrativos sejam praticados com legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, além de outros como razoabilidade, proporcionalidade, economicidade e finalidade.

### **5.1. Princípio da Legalidade**

A locação do imóvel situado na Rua Bromélias, nº 215, QD. K, Pav. Térreo, Lotes 26-28, Loteamento Costa do Sol, Bairro Carioca, tem como base legal expressa o art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação quando as características do imóvel tornarem sua escolha necessária. O processo traz a documentação comprobatória exigida, como o Estudo Técnico Preliminar, laudo de avaliação e justificativas técnicas, obedecendo estritamente os comandos legais.

### **5.2. Princípio da Impessoalidade**

A escolha do imóvel baseou-se exclusivamente em critérios técnicos e objetivos, como localização, infraestrutura e compatibilidade com as atividades institucionais da SEMURB. Não há nos autos qualquer indício de direcionamento ou favorecimento pessoal ao locador, o que demonstra o respeito à impessoalidade, impedindo que interesses particulares se sobreponham ao interesse público.

### **5.3. Princípio da Moralidade**

A moralidade administrativa, que compreende os princípios éticos da boa-fé, honestidade e lealdade institucional, também se faz presente. A condução do processo demonstra diligência e transparência, especialmente no tocante à justificativa da escolha do imóvel, análise de economicidade e demonstração da inviabilidade de competição. A contratação reflete um comportamento ético da Administração voltado ao interesse coletivo.

### **5.4. Princípio da Publicidade**

O contrato em questão será objeto de ampla divulgação institucional, conforme preveem os



artigos 94 e 174 da Lei nº 14.133/2021. A publicação no Diário Oficial do Município e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) garantirá o controle social e a fiscalização pelos órgãos de controle externo e interno. Isso assegura a legitimidade do ato e reforça a transparência da gestão pública.

#### **5.5. Princípio da Eficiência**

A locação do imóvel representa a solução mais célere, funcional e eficaz para viabilizar a instalação da estrutura física da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. A medida contribui para a melhoria da prestação dos serviços públicos na área ambiental e urbanística, atendendo às demandas da população com qualidade e agilidade, sem os custos e morosidade de uma construção ou reforma.

#### **5.6. Princípios da Razoabilidade e Proporcionalidade**

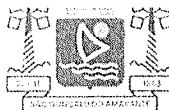
A escolha do imóvel revelou-se razoável e proporcional diante das necessidades da SEMURB e da ausência de alternativas viáveis no patrimônio público. O laudo de avaliação demonstrou a compatibilidade do valor mensal de R\$ 10.000,00 com os preços praticados no mercado imobiliário da região, o que justifica o equilíbrio da contratação com o benefício esperado para o serviço público.

#### **5.7. Princípio da Economicidade**

A opção pela locação, precedida de estudo técnico e avaliação de mercado, reflete escolha economicamente mais vantajosa para o Município. Ao evitar custos com obras ou deslocamentos de servidores, o contrato assegura racionalidade no uso de recursos públicos e favorece a execução contínua das políticas públicas da pasta.

#### **5.8. Princípio da Finalidade**

O objetivo primordial da contratação é a efetivação das políticas públicas de meio ambiente e urbanismo, com a instalação da estrutura física da Secretaria em espaço adequado. Essa



finalidade está claramente delineada no processo, sendo compatível com os objetivos institucionais do Município e o atendimento direto ao interesse coletivo da população de São Gonçalo do Amarante.

### **5.9. Conformidade Documental e Técnica**

A minuta contratual observa os comandos da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991, com cláusulas claras sobre objeto, valor, prazos, vigência, reajuste, manutenção, fiscalização, penalidades e hipóteses de rescisão. A documentação anexa ao processo comprova: a) inexistência de imóveis públicos disponíveis; b) avaliação técnica e econômica favorável à locação; c) adequação do imóvel às finalidades administrativas; e d) atendimento aos critérios de transparência e controle social.

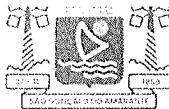
### **5.10. Conclusão sobre os Princípios Aplicáveis**

A análise demonstra que todos os princípios aplicáveis à Administração Pública foram rigorosamente observados no presente processo. A contratação direta está amparada na legalidade, demonstra impessoalidade, moralidade e economicidade, assegura a publicidade e eficiência da gestão e atende plenamente à finalidade pública.

Portanto, não há óbices jurídicos para a celebração do contrato de locação, sendo recomendável a sua formalização nos termos apresentados no Processo Administrativo nº IN 019.2025-SEMURB, assegurando o pleno exercício das atividades da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo com segurança jurídica, economicidade e respeito ao interesse público.

Diante da análise dos **princípios constitucionais e legais aplicáveis**, verifica-se que o processo de Inexigibilidade de Llicitação para locação do imóvel está **plenamente fundamentado e instruído**, sendo: a) Legal e legítimo; b) Transparente e impessoal; c) Eficiente e economicamente vantajoso; d) Alinhado ao interesse público.

Assim, **recomenda-se a aprovação da contratação direta**, com base na inexigibilidade



legalmente prevista, garantindo segurança jurídica, eficiência administrativa e a continuidade das ações estratégicas da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável.

## 6. LEGALIDADE E EXPEDIENTES A SEREM OBSERVADOS

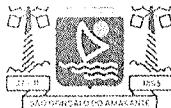
Assim, recomenda-se a aprovação da contratação direta, com fundamento na **inexigibilidade de licitação** legalmente prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que restaram demonstradas a **inviabilidade de competição**, a **singularidade do imóvel escolhido**, a **vantajosidade econômica** da proposta apresentada e a **ausência de imóvel público disponível**, garantindo, assim, segurança jurídica, eficiência administrativa e a continuidade das ações estratégicas da **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB**.

A contratação direta para locação do imóvel situado na **Rua Bromélias, nº 215, Qd. K, Pavimento Térreo, Lotes 26-28, Bairro Carioca, Loteamento Costa do Sol, São Gonçalo do Amarante/CE**, objeto do presente processo, deve seguir os **requisitos legais e administrativos** estabelecidos no ordenamento jurídico vigente, de forma a preservar a legalidade do ato e o interesse público envolvido.

### 6.1. Amparo Legal da Contratação Direta

A inexigibilidade de licitação encontra respaldo no **artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que autoriza a contratação direta quando for inviável a competição, em especial para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha pela Administração.

Além disso, o **§ 5º do mesmo artigo** estabelece os critérios obrigatórios para validade da contratação, todos devidamente atendidos no presente caso: a) **Avaliação prévia do bem**, com laudo técnico emitido por comissão específica, demonstrando adequação do imóvel ao uso administrativo; b) **Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e compatíveis**, emitida formalmente pelo setor competente; e c) **Justificativa técnica e administrativa da escolha**, com detalhamento da localização, funcionalidade e vantagem para a Administração.



Esses elementos encontram-se devidamente instruídos nos autos, conferindo robustez à contratação pretendida.

### **6.2. Observância da Lei do Inquilinato**

A **Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)** também se aplica ao contrato de locação, especialmente em seus dispositivos que tratam das obrigações das partes contratantes: a) **Art. 22**, I: obriga o locador a entregar e manter o imóvel em condições adequadas de uso; b) **Art. 19**: trata do reajuste do valor do aluguel com base em índice previamente pactuado; e c) **Art. 23**: impõe ao locatário a conservação do imóvel e o uso restrito à finalidade contratada.

Dessa forma, o contrato de locação proposto deve preservar o equilíbrio entre as obrigações do Município e do locador, evitando desequilíbrios contratuais ou prejuízos ao erário.

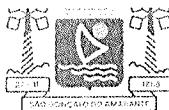
### **6.3. Exigências Documentais para Formalização do Contrato**

A formalização do contrato exige, previamente, a verificação de documentos que assegurem a **regularidade fiscal e jurídica** do locador e do imóvel. Deverão constar nos autos:

**Certidões do Locador:** a) Certidão Negativa de Débitos Municipais; b) Certidão Negativa de Débitos Federais (inclusive INSS e FGTS); c) Certidão Negativa de Débitos Estaduais; e d) Certidão de Ônus Reais atualizada, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

**Documentos do Imóvel:** a) Matrícula atualizada, em nome do locador; b) Comprovante de inexistência de débitos de IPTU e outras taxas; e c) Laudo de Avaliação Técnica com base em metodologia reconhecida.

**Documentos Administrativos do Processo:** a) Estudo Técnico Preliminar; b) Termo de Referência; c) Justificativa da Escolha; d) Declaração da Comissão de Planejamento; e e) Parecer jurídico favorável à contratação por inexigibilidade.



#### 6.4. Prazos e Condições do Contrato

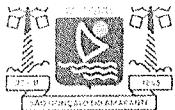
A minuta contratual apresentada contém as cláusulas essenciais à boa execução do objeto, conforme os **arts. 89 a 108 da Lei nº 14.133/2021**. Destacam-se: a) **Prazo de Vigência**: A vigência prevista é de **12 (doze) meses**, prorrogável por iguais períodos, desde que haja justificativa administrativa expressa, conforme art. 107 da Lei nº 14.133/2021. B) **Valor e Forma de Pagamento**: O valor mensal da locação é de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, em consonância com o laudo de avaliação. O pagamento ocorrerá **mediante liquidação e ordem bancária**, respeitando o art. 141 da Lei nº 14.133/2021. O reajuste será anual e deverá obedecer índice oficial pactuado, como o IPCA. C) **Obrigações Contratuais**: O locador deverá manter o imóvel em perfeitas condições de uso durante toda a vigência, sendo o Município responsável apenas pela conservação decorrente do uso regular. D) **Penalidades e Rescisão**: O contrato prevê penalidades administrativas e rescisão unilateral por interesse público, nos termos dos **arts. 77 e 155 a 162 da Lei nº 14.133/2021**, assegurando instrumentos legais de resposta a eventuais descumprimentos.

Dessa forma, a **observância da legalidade, da documentação necessária e das condições contratuais previstas** é indispensável para garantir a regularidade da contratação e sua validade jurídica. Com base nas disposições legais aplicáveis e na instrução processual constante dos autos: a) A contratação está devidamente fundamentada na **Lei nº 14.133/2021** e na **Lei nº 8.245/1991**; b) Os documentos exigidos estão ou devem ser reunidos com rigor antes da assinatura do contrato; c) As cláusulas contratuais analisadas estão formalmente adequadas à legislação vigente; e d) A contratação será amplamente publicizada, assegurando **controle social e institucional**.

Portanto, **recomenda-se a formalização do contrato de locação**, desde que observados todos os expedientes jurídicos e administrativos indicados, promovendo **segurança jurídica, eficiência e a continuidade institucional** da atuação da **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB**.

#### 7. JURISPRUDÊNCIA SOBRE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO E ADEQUAÇÃO DO PROCESSO

A inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, prevista no **artigo 74, inciso V, da Lei**



nº 14.133/2021, é amplamente reconhecida pela jurisprudência dos Tribunais de Contas e do Poder Judiciário, desde que o procedimento esteja devidamente fundamentado, com a devida demonstração da inviabilidade de competição e o cumprimento rigoroso dos requisitos legais.

As Cortes de Contas e o Superior Tribunal de Justiça têm reiterado o entendimento de que a **contratação direta por inexigibilidade é válida e legítima** quando o imóvel escolhido atende de maneira singular e exclusiva às necessidades operacionais da Administração Pública, não existindo alternativas disponíveis no patrimônio público ou no mercado que reúnam as mesmas condições de localização, estrutura e funcionalidade.

A seguir, destacam-se decisões relevantes que dão suporte jurídico à contratação pretendida no presente processo administrativo da **SEMURB**:

#### **7.1. Jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU)**

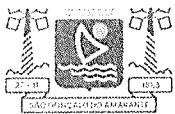
##### **Acórdão nº 702/2023 – TCU – Plenário**

“A inexigibilidade de licitação para locação de imóvel é juridicamente possível quando demonstrado que não há imóveis públicos disponíveis e que a escolha do imóvel atende à necessidade específica da Administração, desde que haja justificativa detalhada e avaliação prévia do valor de mercado.”

##### **Acórdão nº 966/2022 – TCU – Plenário**

“A contratação direta para locação de imóvel deve estar acompanhada de estudo técnico que justifique a necessidade da contratação e comprove a razoabilidade do valor do aluguel com base em pesquisa de mercado.”

O Processo Administrativo nº IN 019.2025-SEMURB atende aos critérios exigidos pelo TCU, uma vez que: a) Apresenta **Laudo Técnico de Avaliação**, comprovando que o valor de R\$ 10.000,00 está em conformidade com os preços praticados no mercado imobiliário local; b) A **justificativa da escolha** está fundamentada em critérios de adequação técnica, localização estratégica e



necessidade administrativa da SEMURB; c) Consta **declaração formal** da inexistência de imóveis **públicos disponíveis** com as mesmas condições; e d) O imóvel atende de forma exclusiva e específica à demanda de funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo.

### **7.2. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ)**

#### **Recurso Especial nº 1.582.649 – STJ**

“A inexigibilidade de licitação para locação de imóvel é válida quando demonstrada a inviabilidade de competição e a necessidade específica do imóvel para a realização de atividades públicas essenciais.”

#### **Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.734.987 – STJ**

“A escolha do imóvel deve estar baseada em critérios objetivos, considerando sua localização, adequação às necessidades do serviço público e compatibilidade do valor de mercado, sendo desnecessária a realização de licitação quando houver inviabilidade de competição.”

As orientações do STJ também se fazem plenamente observadas no presente caso, considerando que: a) Foi elaborado **Estudo Técnico Preliminar** que apresenta a necessidade institucional e os critérios objetivos para a escolha do imóvel; b) A locação do imóvel visa à instalação e funcionamento da sede da SEMURB, essencial para execução das políticas públicas ambientais e urbanísticas do Município; e c) A contratação direta observou rigorosamente os princípios da **legalidade, impensoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e economicidade**, conforme reiterado na jurisprudência do STJ.

### **7.3. Considerações Finais**

A jurisprudência do TCU e do STJ converge para a plena **viabilidade jurídica da contratação direta por inexigibilidade de licitação**, desde que observados os seguintes elementos, todos



presentes no processo da SEMURB: a) Apresentação de **justificativa técnica e documental** da escolha do imóvel, demonstrando sua **singularidade** e adequação ao interesse público; b) Realização de **avaliação prévia do valor da locação**, demonstrando compatibilidade com o mercado local; c) Declaração de **inexistência de alternativas viáveis** no patrimônio público; e d) Estrita **observância dos princípios constitucionais** que regem a Administração Pública.

A contratação proposta revela-se, portanto, legítima, fundamentada e aderente aos entendimentos consolidados nas instâncias de controle. **Não há óbices jurídicos** para a formalização do contrato de locação, desde que sejam respeitadas as condições estabelecidas neste parecer, especialmente quanto à publicidade, verificação documental e execução contratual fiscalizada.

Por fim, a medida adotada pela Administração visa atender a uma **demanda pública essencial**, contribuindo diretamente para a efetivação da política ambiental e urbana do Município de São Gonçalo do Amarante/CE, com eficiência, racionalidade e segurança jurídica.

## 8.CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Diante da análise exaustiva do **Processo Administrativo nº IN 019.2025-SEMURB**, verifica-se que a **contratação direta por inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, encontra-se em total conformidade com a legislação vigente, revelando-se não apenas viável sob a perspectiva jurídica, mas também vantajosa e oportuna para a Administração Pública Municipal.

O procedimento adotado pela **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB** demonstra diligência, planejamento e respeito aos princípios constitucionais da Administração Pública. A **inexistência de imóveis públicos aptos ao fim pretendido**, aliada à **adequação técnica e estrutural** do imóvel localizado na **Rua Bromélias, nº 215, Qd. K, Lotes 26 a 28, Bairro Carioca, São Gonçalo do Amarante/CE**, legitima a escolha e reforça a inexigibilidade de licitação, diante da clara **inviabilidade de competição**.



A estrutura processual encontra-se sólida, contendo todos os documentos legalmente exigidos para a contratação direta, a saber: a) Estudo Técnico Preliminar; b) Laudo de Avaliação emitido por profissional habilitado, que atesta a compatibilidade do valor com o mercado local; c) Justificativa técnica e administrativa que fundamenta a escolha do imóvel; d) Declaração de inexistência de imóveis públicos disponíveis; e) Minuta contratual com cláusulas compatíveis com a Lei nº 14.133/2021; e f) Manifestação técnica da área demandante.

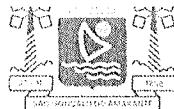
O valor mensal de locação, fixado em **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, mostra-se adequado, considerando as condições estruturais do imóvel, sua localização estratégica e a economia proporcionada à Administração com a instalação imediata da sede da SEMURB, em detrimento de eventuais custos com construção, reforma ou deslocamento da equipe técnica.

Do ponto de vista jurídico, o processo demonstra **observância plena aos princípios da legalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade e finalidade**, sendo coerente com a jurisprudência do **Tribunal de Contas da União (TCU)** e do **Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, que reconhecem a inexigibilidade como instrumento legítimo e necessário diante da singularidade do objeto e da inviabilidade de competição.

A análise contratual foi realizada com base na **Lei nº 14.133/2021** e na **Lei nº 8.245/1991**, sendo sugerida a **inclusão ou aprimoramento de cláusulas essenciais**, tais como: a) Responsabilidade do locador por reparos estruturais; b) Penalidades contratuais em caso de descumprimento; c) Reajuste anual com base em índice oficial (preferencialmente IPCA); d) Rescisão por interesse público; e e) Fiscalização periódica do cumprimento contratual.

Recomenda-se, ainda, que sejam observadas as exigências legais quanto à **publicação do contrato no Diário Oficial e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)**, garantindo **transparência e controle social**, em estrita consonância com os artigos 94 e 174 da Lei nº 14.133/2021.

Para preservar a segurança jurídica da contratação e sua integridade documental, recomenda-se: a) Arquivamento de toda a documentação comprobatória do processo; b)



Acompanhamento contratual com fiscal designado formalmente; c) Atualizações contratuais somente nos limites legais e mediante justificativas fundamentadas; e d) Eventual prorrogação do contrato condicionada à nova avaliação de mercado e justificativa técnica.

Assim, **opina-se favoravelmente pela viabilidade jurídica e administrativa da contratação direta por inexigibilidade de licitação**, destacando-se a **vantajosidade da medida para o Município de São Gonçalo do Amarante**, por promover solução célere, economicamente racional e compatível com o interesse público.

Antes da assinatura contratual, recomenda-se a verificação das seguintes certidões atualizadas: a) Certidões Negativas de Débitos Municipais, Estaduais e Federais; b) Certidões do FGTS e INSS; e c) Certidão de Ônus Reais da matrícula do imóvel.

Por fim, destaca-se que este parecer possui natureza **opinativa e consultiva**, destinando-se a subsidiar a **decisão da autoridade administrativa competente**, conforme entendimento consolidado pelo Supremo Tribunal Federal (MS nº 24.078, Rel. Min. Carlos Velloso), não substituindo o juízo discricionário da Administração, mas oferecendo base jurídica sólida para a formalização da contratação.

É o parecer, **Salvo Melhor Juízo**.

**São Gonçalo do Amarante – CE, 25 de fevereiro de 2025.**

Adriano Alves Pessoa – OAB-CE 9693

Igor Cruz Azevedo

Procurador Municipal