

## PARECER JURÍDICO 174/2025 – PGM

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº IN 020.2025-SDES**

**ÓRGÃO DEMANDANTE:** Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável – SDES

**OBJETO:** Locação do imóvel situado na **Rua Bromélias, nº 215, Bairro Carioca, São Gonçalo do Amarante-CE**, destinado à **instalação da sede da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável**, em razão da necessidade de estruturação física e institucional do órgão, promovendo melhores condições para execução das atividades administrativas e atendimento ao público.

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

**MODALIDADE:** Inexigibilidade de Licitação.

**EMENTA:** DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021. AUSÊNCIA DE COMPETITIVIDADE. LOCALIZAÇÃO E ESTRUTURA ADEQUADAS. COMPROVAÇÃO DA VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA E ADMINISTRATIVA. REGULARIDADE DOCUMENTAL. POSSIBILIDADE JURÍDICA. Parecer favorável à contratação direta, por inexigibilidade de licitação, visando à locação de imóvel para instalação da sede da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante-CE. Verificada a adequação do imóvel às necessidades da Administração, a inexistência de alternativas viáveis no patrimônio público municipal, bem como a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado imobiliário local. Processo devidamente instruído com **Estudo Técnico Preliminar, Justificativa da Escolha, Termo de Referência, Laudo de Avaliação, Certidões de Regularidade e Minuta Contratual**. Contratação viável e juridicamente fundamentada nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

### 1.RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica referente ao **Processo Administrativo nº IN 020.2025-SDES**, encaminhado pela **Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável – SDES**, por meio de sua Gestora e Ordenadora de Despesas, com a finalidade de **viabilizar a contratação direta**,

**via inexigibilidade de licitação, para locação do imóvel situado na Rua Bromélias, nº 215, Bairro Carioca, São Gonçalo do Amarante/CE.**

O imóvel será destinado à **instalação da sede da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável**, diante da necessidade de estruturação física da pasta, visando a criação de condições adequadas para o desempenho de suas funções administrativas, atendimento ao público, desenvolvimento de projetos estratégicos e execução de políticas públicas voltadas ao desenvolvimento econômico do Município.

A contratação está fundamentada no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, o qual prevê a **inexigibilidade de licitação quando inviável a competição, especialmente nos casos de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha pela Administração.**

O processo administrativo encontra-se **devidamente instruído**, contendo os seguintes documentos essenciais: a) **Estudo Técnico Preliminar**, demonstrando a necessidade da contratação; b) **Justificativa da escolha do imóvel**, com base na sua adequação técnica, localização e estrutura; c) **Laudo de avaliação de valor locatício**, atestando compatibilidade com os preços praticados no mercado local; d) **Certidões de regularidade fiscal e jurídica do imóvel e de seu proprietário**; e) **Minuta de contrato de locação**; e f) **Declaração de inexistência de imóvel público disponível para a finalidade pretendida.**

Dessa forma, o presente parecer tem como objetivo analisar a legalidade da contratação direta, verificando o cumprimento dos pressupostos legais da **inexigibilidade de licitação** e a observância dos **princípios que regem a Administração Pública**, conforme determina o ordenamento jurídico vigente.

## **2.JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

A estruturação da **Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável (SDS)** do Município de São Gonçalo do Amarante-CE constitui uma **necessidade institucional urgente**, diante da ampliação de suas competências, programas e ações voltadas ao fortalecimento da economia local, fomento ao empreendedorismo, geração de emprego e sustentabilidade. A

**instalação da sede administrativa da SDES em imóvel locado** visa proporcionar **condições adequadas de funcionamento, eficiência na gestão e atendimento qualificado à população.**

O imóvel escolhido, situado na **Rua Bromélias, nº 215, Bairro Carioca**, apresenta **localização estratégica**, em região de fácil acesso e circulação, próximo a vias estruturais e a bairros com potencial produtivo e social relevante. Sua **estrutura física atende plenamente às necessidades da pasta**, oferecendo salas amplas, climatizadas, com acessibilidade para pessoas com deficiência, instalações sanitárias e infraestrutura adequada, **evitando custos adicionais com reformas ou adaptações.**

Foi realizada **consulta à Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG)** e ao setor de **Patrimônio Municipal**, os quais **atestaram a inexistência de imóveis públicos disponíveis ou compatíveis** com a demanda da SDES, confirmando que a **locação do imóvel privado é a única solução viável no momento**. A medida está alinhada aos **princípios da economicidade e da eficiência**, conforme determina a **Lei de Responsabilidade Fiscal (LC nº 101/2000)**.

Adicionalmente, o **valor locatício proposto foi submetido à avaliação técnica** por meio de **laudo de engenharia**, o qual concluiu pela **adequação do preço ao valor de mercado**. Assim, a locação mostra-se mais vantajosa em relação a outras alternativas, como a construção de um imóvel próprio, que demandaria investimentos elevados e longo prazo para implementação, o que comprometeria a efetivação das políticas públicas sob responsabilidade da SDES.

A necessidade de espaço próprio também se justifica pelo **crescimento das atribuições da secretaria**, que atua em frentes como **capacitação profissional, apoio a pequenos negócios, agricultura sustentável e parcerias estratégicas para desenvolvimento local**. Ter uma sede estruturada é condição essencial para a **eficiência operacional e institucionalização das ações desenvolvidas.**

O imóvel ainda atende a critérios de **segurança, acessibilidade e sustentabilidade**, garantindo ambiente adequado aos servidores e usuários, com impactos ambientais reduzidos em comparação com a construção de uma nova edificação. A escolha da locação também permite **resposta rápida às demandas públicas**, promovendo agilidade na instalação da unidade e continuidade na implementação dos programas da SDES.

A fundamentação legal para a contratação direta está prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que permite a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e localização justifiquem a escolha pela Administração Pública, em razão da inviabilidade de competição. O processo foi instruído com os documentos necessários, incluindo Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, Laudo de Avaliação, manifestação da área técnica e certidões do imóvel e do locador.

Dessa forma, conclui-se que a locação do imóvel é a solução mais adequada, eficiente e juridicamente viável para a instalação da sede da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável, assegurando continuidade das ações governamentais, economicidade, eficiência administrativa e pleno atendimento ao interesse público.

### 3.FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A regra geral das contratações públicas no Brasil é a necessidade de licitação, conforme preconizado no art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, que estabelece a obrigatoriedade de processos licitatórios para garantir igualdade de condições entre os concorrentes, além da economicidade e eficiência nos contratos administrativos. Contudo, a própria Constituição prevê exceções a essa regra, possibilitando a contratação direta em casos específicos previstos em lei, conforme o dispositivo abaixo:

*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.”*

Nesse contexto, a Lei nº 14.133/2021, que regula as contratações públicas no Brasil, estabelece situações excepcionais nas quais a licitação é inexigível, especialmente quando há impossibilidade de competição. Especificamente, o art. 74, inciso V, prevê a inexigibilidade de

licitação para a locação de imóvel quando suas características de instalações e localização forem essenciais para atender às necessidades da Administração Pública, conforme transcrito a seguir:

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 **locação do imóvel situado na Rua Bromélias, nº 215, Bairro Carioca, São Gonçalo do Amarante-CE**, atende plenamente aos requisitos legais para a contratação direta por inexigibilidade de licitação, uma vez que não há imóveis públicos disponíveis que possuam as condições estruturais e de localização necessárias para a instalação da sede da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável.

A escolha do imóvel foi devidamente justificada e instruída no processo administrativo, com base em **critérios técnicos, operacionais e econômicos**, observando os princípios da **economicidade, eficiência e interesse público**, conforme exigido pela legislação vigente.

Além disso, a Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, § 5º, estabelece critérios obrigatórios para a contratação direta por inexigibilidade na locação de imóveis, os quais devem ser cumpridos pela Administração Pública:

§ 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.

Dessa forma, verifica-se que todos os requisitos foram rigorosamente atendidos, conforme os elementos apresentados no processo administrativo:

- a) Avaliação técnica do imóvel, formalizada por meio de Laudo Técnico, atestando sua adequação estrutural e custo-benefício para a finalidade pretendida;
- b) Comprovação da inexistência de imóveis públicos disponíveis, conforme consulta realizada junto à Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e ao setor de Patrimônio Municipal;
- c) Justificativa técnica e documental demonstrando que o imóvel escolhido atende de forma única e exclusiva às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável – SDES, considerando sua localização estratégica, acessibilidade e estrutura física compatível com as demandas administrativas da pasta.

### 3.1. Fundamentos Doutrinários

A doutrina especializada reforça que a inexigibilidade de licitação se configura quando a competição entre particulares se torna inviável, seja pela singularidade do objeto, seja pela existência de um único fornecedor ou bem apto a atender às necessidades da Administração Pública.

A professora Maria Sylvia Zanella Di Pietro, renomada jurista em Direito Administrativo, define a inexigibilidade da seguinte forma:



*“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.” (grifo nosso)*

Da mesma forma, o jurista Marçal Justen Filho, referência em licitações e contratos administrativos, destaca que, na locação de imóveis para a Administração Pública, as características do imóvel (localização, dimensões e infraestrutura) são fatores determinantes para a escolha direta:

*“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.” (grifo nosso)*

Esses entendimentos doutrinários reforçam a segurança jurídica da contratação direta, visto que não há outra opção viável para atender às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável – SDES, tornando a inexigibilidade de licitação plenamente justificável.

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

Este parecer jurídico possui caráter exclusivamente técnico-legal, limitando-se à análise da conformidade da contratação com a legislação vigente. A decisão quanto à conveniência e oportunidade da locação é prerrogativa da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável – SDES e dos gestores responsáveis pelo processo administrativo.

Essa diretriz está alinhada às Boas Práticas Consultivas – BPC nº 07, da Consultoria-Geral da União (CGU/AGU), que estabelecem que os órgãos consultivos não devem emitir manifestações conclusivas sobre aspectos técnicos e administrativos, mas apenas verificar a conformidade jurídica dos atos praticados.

Portanto, não cabe à Procuradoria Geral do Município (PGM) adentrar em questões operacionais ou administrativas, sendo sua função assegurar que a contratação atende aos requisitos normativos.

### **3.3. Conclusão da Fundamentação Jurídica**

Diante dos elementos apresentados, conclui-se que a contratação direta do imóvel é juridicamente viável, visto que:

- ✓ Atende aos requisitos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel essencial ao interesse público;
- ✓ Foram cumpridos todos os critérios do § 5º do art. 74, incluindo avaliação técnica, inexistência de imóveis públicos disponíveis e justificativa da singularidade do imóvel;
- ✓ A doutrina especializada corrobora a inexigibilidade de licitação, destacando que não há possibilidade de competição quando a escolha do bem é indispensável à continuidade dos serviços públicos;
- ✓ O parecer limita-se à análise da legalidade da contratação, não interferindo no mérito administrativo, que é competência do gestor público.

Dessa forma, a locação do imóvel para a Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável – SDES do Município de São Gonçalo do Amarante-CE é plenamente justificada e atende aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, estando em conformidade com a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021).

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



A análise do contrato administrativo de locação tem como objetivo assegurar que suas cláusulas estejam **em conformidade 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)**, a fim de garantir **transparência, segurança jurídica e eficiência na execução contratual**.

É dever da Administração adotar **mecanismos de proteção ao erário**, prevenindo riscos relacionados à **inadimplência do locador, descumprimento das obrigações contratuais e eventuais prejuízos ao interesse público**.

Nesse contexto, é essencial que as cláusulas contratuais **sejam cuidadosamente avaliadas e, se necessário, ajustadas**, de modo a assegurar o **equilíbrio contratual**, a **proteção ao patrimônio público** e a **adequada prestação do serviço objeto da contratação**.

Com base na **Lei nº 14.133/2021** e na **Lei do Inquilinato**, as seguintes cláusulas merecem atenção e, se aplicável, revisão:

#### **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."

##### **Recomendação:**

"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, protegendo o Município contra custos indevidos com manutenção que são de responsabilidade do locador.

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

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

#### **Recomendação:**

"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 proteção contra reajustes abusivos.

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

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

#### **Recomendação:**

"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:** Amplia as garantias legais à Administração em caso de inadimplemento contratual.

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

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

**Recomendação:**

"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:** Confere segurança jurídica ao Município em situações de necessidade administrativa superveniente.

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

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

**Recomendação:**

"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:** Evita que o Município arque com débitos não atribuíveis à sua responsabilidade legal.

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

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

#### **Recomendação:**

"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:** Assegura o direito da Administração de acompanhar a execução do contrato, exigindo providências sempre que necessário.

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

A **revisão contratual** sugerida garante que a locação do imóvel ocorra dentro dos **parâmetros legais**, resguardando o interesse público e prevenindo riscos de natureza jurídica, financeira e operacional ao Município.

A adoção das cláusulas recomendadas assegura: a) **Maior controle da Administração sobre o cumprimento das obrigações contratuais**; b) **Instrumentos legais eficazes de penalização e fiscalização**; c) **Conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com a Lei nº 8.245/1991**, garantindo legalidade, transparência e eficiência; d) **Previsibilidade orçamentária e proteção ao erário municipal**.

Dessa forma, **recomenda-se a incorporação das alterações sugeridas à minuta contratual**, promovendo **segurança jurídica, equilíbrio contratual, economicidade e eficiência na gestão administrativa** da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável.

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

O presente processo de **Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel**, fundamentado no **artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, deve ser analisado sob a ótica dos **princípios constitucionais que regem a Administração Pública**, conforme disposto no **artigo 37 da Constituição Federal de 1988**.

A fiel observância desses princípios é fundamental para assegurar que a **contratação direta seja realizada de maneira legítima, transparente, eficiente e orientada ao interesse público**, prevenindo riscos de desvio de finalidade ou irregularidades no procedimento.

A seguir, destaca-se a aplicação de cada princípio no presente caso:

#### 5.1. Princípio da Legalidade

A Administração Pública só pode agir com base em **autorização expressa na legislação vigente**. Neste caso, a inexigibilidade de licitação está respaldada no **artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que **autoriza a locação direta de imóvel cujas características de localização e instalações tornem necessária sua escolha pela Administração**, diante da inviabilidade de competição.

A instrução processual demonstra que a contratação foi pautada por critérios **jurídicos e técnicos objetivos**, em total conformidade com o princípio da legalidade.

#### 5.2. Princípio da Impessoalidade

A Administração deve atuar com **neutralidade**, sem favorecer ou prejudicar qualquer interessado. A escolha do imóvel situado na **Rua Bromélias, nº 215, Bairro Carioca** decorreu de **análise técnica objetiva**, considerando a **adequação da estrutura, localização estratégica e compatibilidade com as necessidades operacionais da SDES**, sem qualquer influência pessoal ou subjetiva.

#### 5.3. Princípio da Moralidade

A moralidade exige que os atos administrativos estejam pautados na **ética, boa-fé e probidade**. A locação foi embasada em documentação técnica, como **estudo técnico preliminar, laudo de avaliação e justificativa da escolha**, demonstrando que a contratação **visa exclusivamente atender ao interesse público**, sem qualquer indício de favorecimento ou irregularidade.

#### 5.4. Princípio da Publicidade

A Administração tem o dever de **garantir transparência plena em seus atos**. A contratação será devidamente **publicada no Diário Oficial e cadastrada no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)**, conforme exigem os **artigos 6º, 19 e 94 da Lei nº 14.133/2021**, permitindo o controle social e institucional sobre o ato.

#### 5.5. Princípio da Eficiência

A locação proposta representa a **solução mais rápida, econômica e funcional** para a instalação da sede da SDES, garantindo **melhor aproveitamento dos recursos públicos e continuidade na prestação dos serviços** voltados ao desenvolvimento econômico do Município. A alternativa evita os altos custos e prazos de uma eventual construção, promovendo maior efetividade administrativa.

#### 5.6. Princípios da Razoabilidade e Proporcionalidade

A contratação demonstra **equilíbrio entre os meios adotados e os fins públicos pretendidos**, sendo proporcional à necessidade da SDES. A **análise técnica** evidenciou que **não há outro imóvel público ou privado disponível com características semelhantes**, justificando a locação como medida **adequada e proporcional ao interesse público envolvido**.

#### 5.7. Princípio da Economicidade

A locação foi precedida de **análise comparativa de custos**, com demonstração de que o valor proposto é **compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local**. A solução é **mais vantajosa financeiramente** do que outras alternativas, como construção ou reforma de imóvel público, assegurando a **otimização dos recursos públicos**.

#### 5.8. Princípio da Finalidade

Todo ato administrativo deve **atender ao interesse público**, finalidade que orienta a presente contratação. A instalação da sede da SDES permitirá a **efetiva execução de políticas públicas de geração de renda, apoio a empreendedores, capacitação profissional e desenvolvimento sustentável**, promovendo benefícios diretos à população do município.

#### 5.9. Requisitos Atendidos para Justificar a Inexigibilidade de Licitação

Com base na análise dos princípios acima, verifica-se que a contratação direta está plenamente justificada, pois: a) Está respaldada no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**; b)



Foi comprovada a **inviabilidade de competição** mediante declaração formal e análise técnica; c) Houve elaboração de **Estudo Técnico Preliminar e Laudo de Avaliação de Mercado**; d) A escolha do imóvel foi feita com base em **critérios técnicos, financeiros e administrativos**; e) Houve **observância integral dos princípios da Administração Pública**.

Diante da análise dos **princípios constitucionais e legais aplicáveis**, verifica-se que o processo de Inexigibilidade de Licitação 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.

## **5.LEGALIDADE E EXPEDIENTES A SEREM OBSERVADOS**

A contratação por **Inexigibilidade de Licitação para locação do imóvel** objeto deste processo administrativo deve observar os **requisitos legais e administrativos estabelecidos na legislação vigente**, garantindo a conformidade da contratação direta com o ordenamento jurídico e resguardando o interesse público.

A legalidade do procedimento está amparada principalmente na **Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos)** e na **Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)**, bem como nos **princípios constitucionais que regem a atuação da Administração Pública**.

A seguir, destacam-se os fundamentos jurídicos e os expedientes formais que devem ser observados para assegurar a regularidade e legitimidade da contratação:

### **5.1. Amparo Legal da Contratação Direta**

A situação em análise se enquadra na **hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, nos seguintes termos:

**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.**

Adicionalmente, o **§ 5º do mesmo artigo** estabelece os **requisitos obrigatórios** para validade da contratação direta com base nesse dispositivo: **a)** Avaliação prévia do bem, seu estado de conservação e os custos de eventuais adaptações; **b)** Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis com a mesma finalidade; e **c)** Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem da locação para a Administração.

O presente processo **cumpe todos esses requisitos**, conforme demonstrado nos documentos constantes nos autos, especialmente o **Estudo Técnico Preliminar, Laudo de Avaliação de Mercado, Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos e Justificativa da Escolha.**

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

A **Lei nº 8.245/1991**, que regula as locações de imóveis urbanos, deve ser respeitada na elaboração do contrato. No contexto da presente contratação, merecem destaque os seguintes dispositivos:

**Art. 22, inciso I** – Obriga o locador a entregar o imóvel em condições de uso e a responder por sua manutenção estrutural durante toda a vigência contratual;

**Art. 19** – Estabelece que o reajuste do valor da locação deve ocorrer anualmente, conforme o índice pactuado;

**Art. 23** – Impõe ao locatário o dever de conservar o imóvel e utilizá-lo apenas para o fim contratado.

Dessa forma, o contrato deve assegurar o adequado **equilíbrio entre as obrigações do Município e do locador**, protegendo o erário contra riscos decorrentes de omissões ou cláusulas imprecisas.

### 5.3. Exigências Documentais para Formalização do Contrato

A formalização do contrato de locação exige a **apresentação prévia de documentação obrigatória**, com o objetivo de garantir **transparência, regularidade fiscal e segurança jurídica**. Devem ser exigidos os seguintes documentos:

**1. Certidões do Locador:** a) Certidão Negativa de Débitos Municipais (CND); 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.

**2. Documentação do Imóvel:** a) Matrícula atualizada, em nome do locador; b) Laudo de Avaliação Técnica do imóvel; e c) Comprovante de inexistência de débitos de IPTU e outras taxas municipais.

**3. Documentos Administrativos do Processo:** a) Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência; b) Justificativa da Escolha do Imóvel; c) Manifestação da Comissão de Planejamento; e d) Parecer Jurídico validando a inexigibilidade.

### 5.4. Prazos e Condições do Contrato

O contrato deverá conter cláusulas específicas que assegurem **previsibilidade, equilíbrio contratual e legalidade**, nos termos dos artigos 89 a 108 da Lei nº 14.133/2021:

#### 1. Prazo de Vigência

A vigência deverá ser de **12 (doze) meses**, prorrogável mediante justificativa da necessidade da continuidade da locação, conforme **art. 107 da Lei nº 14.133/2021**.

#### 2. Valor e Forma de Pagamento

O valor mensal deve ser **compatível com o mercado**, reajustável anualmente com base em índice oficial pactuado (ex.: IPCA);

O pagamento deve ocorrer **após a liquidação da despesa**, por meio de ordem bancária, conforme art. 141 da Lei nº 14.133/2021.

### 3. Obrigações Contratuais

O **locador** deverá manter o imóvel em plenas condições de uso, conforme o art. 22 da Lei do Inquilinato;

O **locatário (Município)** deverá zelar pela conservação e uso do imóvel conforme a destinação prevista.

### 4. Penalidades e Rescisão

O contrato poderá ser rescindido **por interesse público a qualquer tempo**, sem ônus ao Município, conforme o art. 77 da Lei nº 14.133/2021;

O descumprimento de obrigações poderá acarretar **sanções previstas nos artigos 155 a 162 da mesma Lei**, inclusive multas e impedimento de contratar com a Administração.

A observância da legalidade e dos procedimentos formais é indispensável para assegurar a regularidade e a validade do contrato de locação. Com base nas disposições legais aplicáveis e na documentação já constante nos autos: a) A contratação está devidamente **amparada pela Lei nº 14.133/2021 e pela Lei nº 8.245/1991**; b) Os documentos exigidos devem ser **rigorosamente conferidos antes da assinatura** do contrato; c) As cláusulas contratuais devem estar **em conformidade com os dispositivos legais mencionados**; e d) A contratação será **amplamente publicizada**, garantindo controle social e institucional.

Assim, **recomenda-se que todos os expedientes apontados sejam devidamente observados antes da formalização do contrato**, garantindo que a locação se dê de forma regular, eficiente e vantajosa para o interesse público, promovendo segurança jurídica à

Administração e efetividade à atuação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável.

## **6. 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 devidamente fundamentada, com demonstração da **inviabilidade de competição** e atendimento aos requisitos legais.

Os tribunais têm consolidado o entendimento de que a **contratação direta é juridicamente válida quando demonstrado que o imóvel escolhido atende de forma exclusiva às necessidades da Administração Pública**, e quando há **ausência de alternativas disponíveis no mercado ou no patrimônio público**.

A seguir, destacam-se **decisões relevantes** que reforçam a **legalidade e adequação do procedimento adotado no presente processo administrativo**:

### **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 IN 020.2025-SDES observa os parâmetros estabelecidos pelo TCU, uma vez que: a) Foi realizado **laudo técnico de avaliação**, comprovando a compatibilidade do valor locatício com o mercado local; b) A **justificativa da escolha do imóvel** está documentada e fundamentada em critérios técnicos e administrativos; c) Há **declaração formal de inexistência de imóveis públicos disponíveis** para atender à demanda; e d) O imóvel atende **exclusivamente às necessidades institucionais da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável**, quanto à localização, infraestrutura e funcionalidade.

## 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.”

O processo em análise **se alinha à jurisprudência do STJ**, pois: a) Foi elaborado **Estudo Técnico Preliminar**, que justifica a escolha do imóvel com base em critérios objetivos e operacionais; b) A contratação busca atender a uma **demanda pública relevante**, voltada à instalação da sede da SDES e à melhoria da estrutura administrativa do Município; e c) Foram respeitados os princípios da **legalidade, impessoalidade, eficiência e economicidade**, conforme exigido pela legislação e reiterado pelo STJ.

## 7.3. Considerações Finais



A análise jurisprudencial reforça que a contratação direta por inexigibilidade de licitação é plenamente viável e legal nas hipóteses em que: a) Há justificativa técnica da escolha do imóvel, com demonstração de sua singularidade; b) Foi realizada avaliação prévia do valor de locação, atestando compatibilidade com o mercado; c) Restou comprovada a inexistência de imóveis públicos ou alternativas viáveis; e d) Houve observância dos princípios constitucionais da Administração Pública.

No presente caso, todos esses requisitos foram atendidos, garantindo que a contratação ocorra de forma segura, legal e alinhada às orientações dos tribunais de controle.

Assim, não há óbices jurídicos para a formalização do contrato de locação, desde que sejam observadas as diretrizes constantes neste parecer, promovendo o atendimento do interesse público e a eficiência da gestão administrativa da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável.

## 7.CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Após a análise detalhada dos aspectos técnicos, jurídicos e administrativos constantes no Processo Administrativo nº IN 020.2025-SDES, conclui-se que a contratação direta, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, encontra-se plenamente amparada na legislação vigente, não havendo óbices à sua formalização.

A inexigibilidade de licitação está justificada pela ausência de imóveis públicos disponíveis, somada à singularidade do imóvel selecionado, que apresenta localização estratégica, estrutura física adequada, acessibilidade e compatibilidade com os objetivos institucionais da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável.

O processo encontra-se devidamente instruído com: a) Estudo Técnico Preliminar; b) Laudo de Avaliação Imobiliária; c) Justificativa da Escolha; d) Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos; e) Minuta contratual; f) Manifestação da área técnica.

A pesquisa de mercado realizada demonstrou que o valor da locação está em conformidade com os preços praticados no setor imobiliário, assegurando a observância do princípio da economicidade.

A contratação respeita os **princípios constitucionais da Administração Pública**, incluindo legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e finalidade. Também atende aos entendimentos consolidados pela **jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU)** e do **Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, que reconhecem a inexigibilidade como instrumento legítimo quando presentes os requisitos legais.

No tocante à **segurança jurídica**, o contrato de locação foi analisado à luz da **Lei nº 14.133/2021** e da **Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)**, tendo sido recomendada a inclusão de cláusulas essenciais, tais como: a) Responsabilidade pela manutenção do imóvel; b) Penalidades por descumprimento contratual; c) Reajuste baseado em índice oficial (IPCA); d) Possibilidade de rescisão unilateral por interesse público; e e) Fiscalização periódica por parte do Município.

Ressalte-se a necessidade de **cumprimento integral das exigências de publicidade**, com a **publicação do contrato no Diário Oficial e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)**, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021, possibilitando o **controle social e institucional da contratação**.

Para preservar a regularidade da contratação e prevenir questionamentos futuros, recomenda-se: a) Arquivamento completo da documentação comprobatória (estudos técnicos, laudo, certidões, pareceres e manifestação dos setores competentes); b) Acompanhamento periódico do cumprimento contratual por meio de **vistorias técnicas documentadas**; c) Atualização do valor locatício somente conforme índice pactuado e dentro dos limites da legalidade; e e) Que eventuais **prorrogações contratuais sejam precedidas de nova avaliação de mercado**, com demonstração da continuidade da necessidade pública.

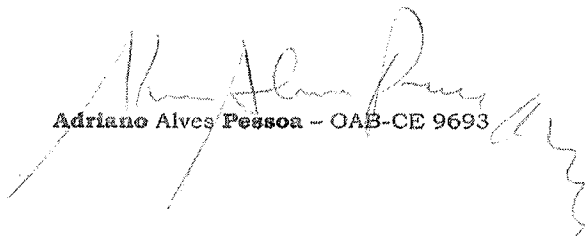
Dessa forma, **opina-se pela viabilidade jurídica da contratação direta**, desde que observadas todas as **recomendações aqui registradas**, garantindo a legalidade, a eficiência administrativa e a vantajosidade da locação para o interesse público.

Por fim, recomenda-se a **formalização do contrato**, com a verificação das **certidões negativas fiscais e jurídicas do locador** antes da assinatura, em especial: a) CND municipal, estadual e federal; b) FGTS/INSS e c) Certidão de ônus reais atualizada do imóvel.

Este parecer possui natureza opinativa, servindo como instrumento de suporte técnico-jurídico para a decisão da autoridade administrativa competente, nos termos do entendimento consolidado pelo Supremo Tribunal Federal (MS nº 24.078, Rel. Min. Carlos Velloso).

É o parecer, **Salvo Melhor Juízo**.

São Gonçalo do Amarante – CE, 05 de fevereiro de 2025.



Adriano Alves Pessoa – OAB-CE 9693



Igor Cruz Azevedo  
Procurador Municipal