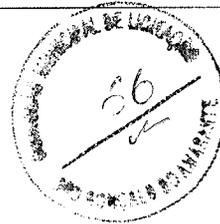


PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO
DO AMARANTE

PREFEITURA DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – CEARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO – PROCURADORIA

Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Bairro Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará(85)
4042-0748 – prefeituramunicipal@saogoncalodoamarante.ce.gov.br www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br

PARECER JURÍDICO 133/2025 – PGM



PROCESSO ADMINISTRATIVO IN Nº 015.2025-SEGOV

Órgão Demandante: Secretaria de Governo – SEGOV

Gestor Responsável: Ordenadora de Despesa da Secretaria de Governo, Sra. Cristiane Brígido de Freitas Lina

Objeto da Contratação: Locação de imóvel situado na **Rua Capitão Procópio, S/N, Salas 05 e 06, Bairro Centro, São Gonçalo do Amarante-CE**, destinado à instalação de uma unidade da Defensoria Pública Municipal

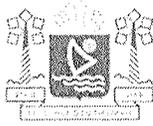
Base Legal: Art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133/2021

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 para locação de imóvel visando à instalação de unidade da Defensoria Pública no município de São Gonçalo do Amarante-CE. Comprovação da singularidade do imóvel, inexistência de imóveis públicos disponíveis e adequação do valor ao mercado imobiliário local. Processo instruído com Estudo Técnico Preliminar, Justificativa da Escolha, Parecer da Comissão de Planejamento e Certidões de Regularidade. Contratação viável e juridicamente fundamentada.

1. RELATÓRIO

A Secretaria de Governo (SEGOV), por meio do PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº IN 018.2025-SEGOV, encaminhado pela **Ordenadora de Despesa da Secretaria de Governo, Sra. Cristiane Brígido de Freitas Lina**, solicitando a análise da viabilidade jurídica para a locação do imóvel situado na **Rua Capitão Procópio, S/N, Salas 05 e 06, Bairro Centro, São Gonçalo do Amarante-CE**, com o objetivo de instalar uma unidade da **Defensoria Pública Municipal**.



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO
DO AMARANTE

PREFEITURA DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – CEARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO – PROCURADORIA

Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Bairro Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará (85)
4042-0748 – prefeituramunicipal@saogoncalodoamarante.ce.gov.br www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br



O pedido de contratação direta fundamenta-se no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que prevê a possibilidade de **inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha**.

Diante da solicitação, compete à Procuradoria Geral do Município (PGM) verificar a legalidade do procedimento administrativo e a regularidade da contratação direta, conforme os preceitos legais aplicáveis.

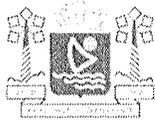
2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A instalação da unidade da Defensoria Pública Municipal em São Gonçalo do Amarante é uma demanda urgente e essencial para garantir o acesso à justiça da população vulnerável, conforme estabelece o artigo 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal. Atualmente, muitos cidadãos enfrentam dificuldade no acesso à assistência jurídica gratuita, seja pela inexistência de um núcleo local da Defensoria Pública ou pela sobrecarga de órgãos municipais que prestam suporte jurídico básico. A locação do imóvel é a alternativa mais viável e célere para sanar essa lacuna e assegurar o cumprimento dos direitos fundamentais.

O imóvel escolhido, localizado na Rua Capitão Procópio, S/N, Salas 05 e 06, Bairro Centro, destaca-se por sua localização estratégica, estando próximo a órgãos públicos, transportes coletivos e áreas de grande circulação, garantindo acesso facilitado à população atendida. Além disso, sua estrutura já está adaptada para atendimento jurídico, com salas amplas, espaço para recepção e acessibilidade para pessoas com deficiência, evitando gastos adicionais com reformas estruturais.

A inexistência de imóveis públicos disponíveis para essa finalidade foi verificada por meio de consulta à Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e ao setor de Patrimônio Municipal, que confirmaram que não há imóveis próprios que atendam às necessidades da Defensoria Pública. Diante disso, a locação de imóvel privado tornou-se a única solução viável, respeitando os princípios da economicidade e eficiência previstos na Lei de Responsabilidade Fiscal (LC nº 101/2000).

Outro fator determinante para a contratação é a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme demonstrado no Laudo Técnico de



Avaliação, que atestou a adequação do custo-benefício. A locação também se mostra mais vantajosa do que a construção de uma sede própria, que exigiria um investimento financeiro elevado e prazos longos para a conclusão da obra, retardando a oferta do serviço à população.

A demanda crescente por serviços jurídicos gratuitos também reforça a necessidade dessa contratação. O município tem registrado um aumento significativo de litígios envolvendo direito de família, benefícios sociais e conflitos trabalhistas, e a instalação da Defensoria Pública possibilitará reduzir a sobrecarga do Judiciário e garantir maior celeridade processual, além de diminuir custos públicos com deslocamentos para outras unidades.

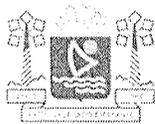
Além dos aspectos operacionais e econômicos, a segurança e a privacidade foram consideradas na escolha do imóvel. O espaço atende aos requisitos necessários para a proteção dos assistidos, incluindo vítimas de violência doméstica e pessoas em situação de vulnerabilidade, permitindo um atendimento sigiloso e humanizado. Além disso, a locação de um imóvel já existente evita impactos ambientais decorrentes de novas construções, alinhando-se a princípios de sustentabilidade.

A escolha do imóvel encontra amparo legal no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que permite a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel quando inviável a competição devido à singularidade das instalações e localização. O processo administrativo foi instruído com Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e Parecer da Comissão de Planejamento, confirmando que todos os requisitos legais foram cumpridos.

Diante desses fundamentos, conclui-se que a locação do imóvel é a medida mais adequada e eficiente para garantir a instalação imediata da Defensoria Pública Municipal, viabilizando a prestação de assistência jurídica gratuita à população, assegurando economicidade, eficiência administrativa e conformidade com a legislação vigente.

3. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A regra geral das contratações públicas no Brasil é a necessidade de licitação, conforme estabelece a Constituição Federal de 1988, no art. 37, inciso XXI, o qual determina que a Administração Pública deve realizar licitações para garantir igualdade de condições entre os



concorrentes e assegurar a economicidade e eficiência nos contratos administrativos. No entanto, o próprio dispositivo constitucional ressalva casos em que a legislação infraconstitucional permite a contratação direta, conforme dispõe o trecho 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.”

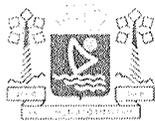
Nesse sentido, a Lei nº 14.133/2021, conhecida como a Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos (NLLCA), regulamenta as contratações públicas e prevê exceções à regra da licitação nos casos em que a concorrência se torna inviável. Especificamente, o art. 74, inciso V, da referida lei dispensa a licitação para locação de imóvel quando suas características de instalações e localização forem essenciais à necessidade da Administração, conforme abaixo transcrito:

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 Capitão Procópio, S/N, Salas 05 e 06, Bairro Centro, São Gonçalo do Amarante-CE, atende a esse requisito legal, uma vez que não há outros imóveis públicos disponíveis que possuam as condições adequadas para a instalação da unidade da Defensoria Pública Municipal, garantindo um acesso facilitado à população vulnerável. A justificativa da escolha do imóvel foi devidamente documentada no processo administrativo, atendendo às exigências normativas.



Além da previsão da inexigibilidade, a Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, § 5º, estabelece critérios que devem ser cumpridos para que a Administração possa contratar diretamente a locação de um imóvel, quais sejam:

§ 5º 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;

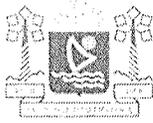
II – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III – Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

No presente caso, todos os requisitos foram atendidos, conforme a instrução processual:

- a) Avaliação técnica do imóvel, realizada por meio de Laudo Técnico, atestando sua adequação estrutural e custo-benefício;
- b) Comprovação da inexistência de imóveis públicos disponíveis, verificada junto à Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e ao setor de Patrimônio Municipal;
- c) Justificativa da escolha do imóvel, demonstrando que apenas esse espaço atende às exigências de localização, acessibilidade e estrutura adequadas ao funcionamento da Defensoria Pública.

3.1. Fundamentos Doutrinários



A doutrina reforça que a inexigibilidade de licitação ocorre nos casos em que não há possibilidade de competição, seja porque o objeto da contratação é singular, seja porque há um único fornecedor ou bem que atenda às necessidades da Administração.

A renomada professora Maria Sylvia Zanella Di Pietro 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)

Já o jurista Marçal Justen Filho, especialista em licitações e contratos administrativos, enfatiza que, na locação de imóveis para a Administração Pública, as características do imóvel (localização, dimensões, infraestrutura) são 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)

3.2. Limitação da Manifestação Jurídica

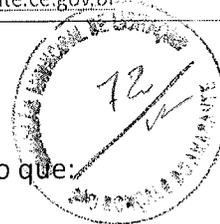
A emissão deste parecer jurídico tem caráter exclusivamente técnico-legal, não se estendendo ao mérito administrativo, uma vez que a conveniência e oportunidade da contratação são prerrogativas do gestor público responsável pelo processo. Essa diretriz segue a recomendação da Consultoria-Geral da União, conforme as Boas Práticas Consultivas – BPC nº 07, que estabelecem que os órgãos consultivos não devem emitir manifestações conclusivas sobre aspectos técnicos e administrativos, mas apenas analisar a conformidade jurídica do ato.

Assim, não cabe à Procuradoria Geral do Município (PGM) adentrar em questões operacionais, cabendo apenas verificar se a locação proposta cumpre os requisitos legais para a inexigibilidade de licitação, conforme demonstrado neste parecer.



3.3. Conclusão da Fundamentação Jurídica

Dessa forma, resta plenamente justificada a contratação direta do imóvel, visto que:

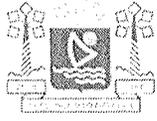


- ✓ Atende à previsão do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que excepciona a obrigatoriedade de licitação em casos de locação de imóvel essencial para o interesse público;
- ✓ Foram cumpridos todos os requisitos do § 5º do art. 74, incluindo a avaliação prévia, a inexistência de imóveis públicos e a justificativa de singularidade do imóvel escolhido;
- ✓ A doutrina especializada confirma a viabilidade jurídica da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel quando a escolha do bem for indispensável para a continuidade do serviço público;
- ✓ O parecer não adentra no mérito administrativo da contratação, apenas atestando sua legalidade e observância das normas vigentes.

Dessa forma, a contratação é juridicamente viável, estando em plena conformidade com a Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021) e com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

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

A análise do contrato administrativo de locação tem como objetivo assegurar que todas as cláusulas estejam em conformidade com a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e com a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), garantindo transparência, segurança jurídica e eficiência na execução contratual. A Administração Pública deve adotar mecanismos de proteção ao erário, mitigando riscos de inadimplência do locador, descumprimento das obrigações pactuadas e eventuais prejuízos ao interesse público.



Diante disso, é essencial que as cláusulas contratuais sejam revisadas e, se necessário, reformuladas para assegurar equilíbrio contratual, proteção ao patrimônio público e adequada prestação do serviço contratado. Com base na Nova Lei de Licitações e na Lei do Inquilinato, algumas cláusulas devem ser ajustadas para garantir segurança jurídica ao Município, conforme segue:

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 de nova redação: *"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 resultar na retenção de valores referentes ao aluguel até a regularização das condições do imóvel."*

Justificativa: Adequa a cláusula à **Lei do Inquilinato**, que estabelece a obrigação do locador em manter o imóvel em perfeito estado de conservação, evitando que custos indevidos sejam transferidos ao Município.

Cláusula de Revisão do Valor da Locação

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

Recomendação de nova redação: *"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 não poderá ultrapassar os limites da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000) e deve ser comunicado com antecedência mínima de 90 (noventa) dias."

Justificativa: Ajusta a cláusula à **Lei do Inquilinato**, garantindo que reajustes sejam feitos dentro dos limites legais e com previsibilidade orçamentária.

Cláusula de Penalidades por Descumprimento das Obrigações Contratuais

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

Recomendação de nova redação: *"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 de contratar com a Administração Pública pelo prazo de até 2 (dois) anos. A reincidência poderá resultar na rescisão unilateral do contrato pelo MUNICÍPIO, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis."*

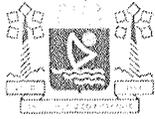
Justificativa: Garante a aplicação das penalidades previstas na **Nova Lei de Licitações**, assegurando mecanismos legais para penalizar o locador em caso de descumprimento.

Cláusula de Rescisão Contratual por Interesse Público

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

Recomendação de nova redação: *"O MUNICÍPIO poderá rescindir o contrato a qualquer tempo, por interesse público devidamente justificado, sem a necessidade de indenização ao LOCADOR, salvo pelos valores de aluguel correspondentes ao período de ocupação do imóvel, conforme previsto no artigo 77 da Lei nº 14.133/2021. O MUNICÍPIO notificará o LOCADOR com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias."*

Justificativa: Evita custos indenizatórios indevidos e fundamenta a rescisão nos termos da **Nova Lei de Licitações**.



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 de nova redação: *"O LOCADOR será integralmente responsável pelo pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU, taxas municipais, tarifas condominiais e quaisquer outros encargos que recaírem sobre a propriedade locada, nos termos do artigo 22, inciso VIII, da Lei nº 8.245/1991. O não pagamento desses tributos poderá resultar na retenção dos valores de aluguel até a regularização da pendência."*

Justificativa: Assegura que a responsabilidade tributária seja mantida conforme previsto na **Lei do Inquilinato**, impedindo que o Município arque com encargos indevidos.

Cláusula de Fiscalização e Acompanhamento

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

Recomendação de nova redação: *"O MUNICÍPIO, por meio de seus órgãos competentes, terá o direito de realizar **vistorias periódicas no imóvel**, a fim de verificar o cumprimento das obrigações do LOCADOR, especialmente no que se refere à manutenção das condições estruturais e de uso do imóvel, conforme disposto no artigo 117 da Lei nº 14.133/2021. Caso sejam identificadas irregularidades, o LOCADOR será notificado para sanear-las no prazo de até 30 (trinta) dias, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste contrato."*

Justificativa: Garante que a Administração tenha **controle efetivo** sobre o estado do imóvel, podendo exigir adequações sempre que necessário, com fundamento na **Nova Lei de Licitações**.

4.2. Conclusão da Análise Contratual

A revisão contratual proposta garante que a locação do imóvel ocorra dentro dos parâmetros legais, protegendo o interesse público e evitando riscos financeiros e administrativos para o Município. A adoção dessas cláusulas assegura:



- a) Maior controle da Administração sobre o cumprimento das obrigações contratuais;
- b) Mecanismos legais de penalização e fiscalização do contrato;
- c) Adequação à Lei nº 14.133/2021 e à Lei nº 8.245/1991, garantindo transparência e eficiência;
- d) Previsibilidade orçamentária e proteção ao erário municipal.

Dessa forma, recomenda-se a incorporação das alterações sugeridas no contrato final, garantindo segurança jurídica, economicidade e eficiência administrativa.

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 que regem a Administração Pública, conforme estabelecido no artigo 37 da Constituição Federal de 1988. A observância desses princípios é essencial para garantir que a contratação direta seja realizada de maneira transparente, eficiente e em conformidade com a legislação vigente, evitando qualquer desvio de finalidade ou violação ao interesse público.

A seguir, são destacados os princípios aplicáveis à presente contratação e como eles são atendidos no presente caso:

5.1. Princípio da Legalidade

O princípio da legalidade determina que a Administração Pública só pode agir nos limites expressamente autorizados pela legislação. No caso em tela, a inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel está amparada pelo artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a dispensa do processo licitatório quando inviável a competição, especialmente na aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

A escolha do imóvel foi fundamentada em critérios técnicos e jurídicos, garantindo que não há violação ao princípio da legalidade e que a contratação respeita o ordenamento jurídico vigente.



5.2. Princípio da Impessoalidade

A Administração Pública não pode privilegiar ou prejudicar qualquer interessado em suas contratações. No presente caso, a escolha do imóvel não decorreu de preferências subjetivas, mas sim de análise técnica objetiva, considerando fatores como localização estratégica, acessibilidade, viabilidade econômica e compatibilidade com as necessidades do serviço público.

A justificativa para a locação do imóvel foi devidamente documentada e instruída no processo, demonstrando que não há favorecimento indevido a qualquer particular.

5.3. Princípio da Moralidade

O princípio da moralidade exige que os atos administrativos sejam pautados em ética, transparência e boa-fé. A locação do imóvel obedeceu a critérios técnicos, financeiros e administrativos, garantindo que a contratação atenda ao interesse público e não a interesses individuais ou políticos.

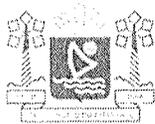
O processo foi instruído com documentos comprobatórios da necessidade da contratação, incluindo estudo técnico preliminar, justificativa de escolha do imóvel e laudo de avaliação de mercado, afastando qualquer suspeita de irregularidade ou favorecimento.

5.4. Princípio da Publicidade

A Administração Pública deve garantir ampla transparência em seus atos, permitindo que a sociedade tenha acesso às informações relacionadas à contratação. Nos termos dos artigos 6º, 19 e 94 da Lei nº 14.133/2021, todos os contratos administrativos devem ser publicados no Diário Oficial e disponibilizados no Portal da Transparência.

A contratação do imóvel será devidamente publicada e divulgada, garantindo que qualquer cidadão ou órgão de controle tenha acesso às informações do contrato.

5.5. Princípio da Eficiência



A Administração Pública deve buscar a melhor relação custo-benefício, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados da forma mais vantajosa e produtiva possível. A locação do imóvel foi escolhida porque representa a alternativa mais eficiente para a instalação imediata da unidade da Defensoria Pública, evitando os altos custos e prazos longos de uma construção própria.

O processo comprovou que a locação do imóvel atende às necessidades do serviço público de forma rápida, econômica e funcional, assegurando celeridade e efetividade na prestação dos serviços jurídicos à população.

5.6. Princípio da Razoabilidade e Proporcionalidade

A contratação administrativa deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, garantindo que os meios utilizados sejam adequados aos fins pretendidos. A locação do imóvel foi escolhida após análise técnica e pesquisa de mercado, demonstrando que não há outro imóvel disponível com as mesmas condições estruturais e logísticas.

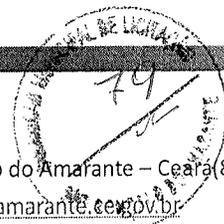
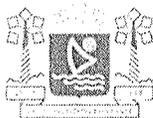
A escolha do imóvel atende ao critério de proporcionalidade, pois representa a melhor alternativa considerando custo, localização e viabilidade técnica, sendo mais vantajosa do que outras opções disponíveis no mercado.

5.7. Princípio da Economicidade

A Administração Pública deve buscar a otimização dos recursos financeiros, escolhendo alternativas que minimizem custos e maximizem benefícios. A locação do imóvel foi fundamentada em uma análise comparativa de custos, sendo mais vantajosa financeiramente do que a construção ou reforma de um imóvel público.

A avaliação do valor da locação demonstrou que o preço está compatível com os valores praticados no mercado imobiliário local, assegurando que não há sobrepreço e que os recursos públicos serão utilizados de forma eficiente.

5.8. Princípio da Finalidade



Todo ato administrativo deve atender ao interesse público e não a interesses particulares. A escolha do imóvel visa garantir a continuidade dos serviços públicos essenciais, assegurando melhor estrutura para a Defensoria Pública e atendimento eficiente à população carente.

A contratação da locação está alinhada ao interesse público, garantindo melhoria na prestação de serviços jurídicos gratuitos à população, conforme previsto na Constituição Federal e na legislação vigente.

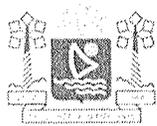
5.9. Requisitos Atendidos para Justificar a Inexigibilidade de Licitação

Com base nos princípios analisados, verifica-se que o processo de Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel atende aos seguintes requisitos legais:

- ✓ Previsão legal no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;
- ✓ Comprovação da inviabilidade de competição, demonstrando que não há outros imóveis públicos ou privados disponíveis com as mesmas condições;
- ✓ Estudo técnico preliminar e laudo de avaliação de mercado, comprovando a adequação estrutural e financeira do imóvel;
- ✓ Garantia da economicidade e eficiência administrativa, assegurando a melhor alternativa para o interesse público;
- ✓ Observância dos princípios da Administração Pública, garantindo legalidade, transparência e eficiência na contratação.

Diante da análise dos princípios administrativos e dos requisitos legais, conclui-se que a Inexigibilidade de Licitação para locação do imóvel está plenamente justificada, uma vez que:

- a) A contratação respeita os princípios constitucionais da Administração Pública;
- b) Foram adotadas todas as medidas de transparência e publicidade necessárias;



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO
DO AMARANTE

PREFEITURA DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – CEARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO – PROCURADORIA

Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Bairro Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará(85)
4042-0748 – prefeituramunicipal@saogoncalodoamarante.ce.gov.br www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br

c) A escolha do imóvel foi fundamentada em critérios técnicos e financeiros;

d) A locação atende ao interesse público de forma eficiente e econômica.



Dessa forma, recomenda-se a aprovação da contratação direta, garantindo a legalidade e eficiência na prestação dos serviços públicos.

6. LEGALIDADE E EXPEDIENTES A SEREM OBSERVADOS

A contratação por Inexigibilidade de Licitação para a locação do imóvel objeto do presente processo deve observar os requisitos legais e administrativos, garantindo conformidade com a legislação vigente e resguardando o interesse público. A legalidade desse procedimento está amparada pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), além dos princípios constitucionais que regem a Administração Pública.

A seguir, destacam-se os fundamentos legais aplicáveis e os expedientes que devem ser rigorosamente observados para assegurar a regularidade do processo:

6.1. Amparo Legal da Contratação Direta

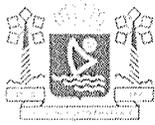
O presente caso se enquadra na hipótese de Inexigibilidade de Licitação, conforme previsto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

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)*

Além disso, o § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que a contratação direta para locação de imóvel deve observar os seguintes requisitos obrigatórios:

a) Avaliação prévia do imóvel, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações



necessárias à sua utilização;

- b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da locação;
- c) Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel e que evidencie a vantagem da locação para a Administração.

No presente caso, todos esses requisitos foram rigorosamente atendidos, conforme consta na instrução do processo, garantindo a legalidade da contratação direta.

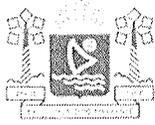
6.2. Observância da Lei do Inquilinato

A Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) rege as relações locatícias e estabelece os direitos e deveres das partes envolvidas no contrato. No contexto da locação para a Administração Pública, os seguintes dispositivos devem ser observados:

- a) Artigo 22, inciso I – O locador é obrigado a entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como responder por sua manutenção estrutural durante a vigência do contrato;
- b) Artigo 19 – O valor da locação poderá ser reajustado anualmente, conforme o índice de correção pactuado no contrato;
- c) Artigo 23 – O locatário (Município) deve zelar pela conservação do imóvel, utilizando-o apenas para o fim contratado e arcando com os custos de manutenção decorrentes do uso regular.

Dessa forma, o contrato de locação deve ser elaborado de maneira a garantir que as obrigações do locador e do Município estejam claramente definidas, evitando litígios futuros.

6.3. Exigências Documentais para Formalização do Contrato



Para que a contratação seja considerada válida e regular, os seguintes documentos devem ser apresentados e analisados antes da assinatura do contrato:



1. Certidões Negativas do Locador:

- Certidão Negativa de Débitos Municipais (CND) – Para comprovar que o locador não possui pendências com o fisco municipal;
- Certidão Negativa de Débitos Federais (INSS/FGTS) – Para garantir a regularidade fiscal e previdenciária do proprietário do imóvel;
- Certidão de Regularidade Fiscal Estadual – Emitida pela Secretaria da Fazenda do Estado, comprovando a regularidade do locador com tributos estaduais;
- Certidão de Ônus Reais e Ações Reipersecutórias – Emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, garantindo que o imóvel não está sujeito a penhoras, litígios ou outras restrições que possam comprometer a locação.

2. Documentação do Imóvel:

- Matrícula atualizada do imóvel, comprovando a titularidade do locador;
- Laudo Técnico de Avaliação, atestando o valor de mercado e as condições estruturais do imóvel;
- Comprovante de inexistência de débitos de IPTU e taxas municipais.

3. Documentos Administrativos do Processo:

- Termo de Justificativa da Escolha do Imóvel, demonstrando a inviabilidade de competição e os critérios que levaram à seleção do imóvel;
- Parecer Técnico da Comissão de Planejamento, ratificando a viabilidade técnica e financeira da locação;



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO
DO AMARANTE

PREFEITURA DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – CEARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO – PROCURADORIA

Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Bairro Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará(85)
4042-0748 – prefeituramunicipal@saogoncalodoamarante.ce.gov.br www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br

- Manifestação Jurídica da Procuradoria, validando a legalidade da contratação direta.

6.4. Prazos e Condições do Contrato

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, o contrato de locação deve conter cláusulas obrigatórias, assegurando previsibilidade e equilíbrio contratual. Entre as condições essenciais, destacam-se:

1. Prazo de Vigência:

- O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, conforme artigo 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrada a necessidade da continuidade da locação.

2. Valor e Forma de Pagamento:

- O valor mensal da locação deve ser compatível com o mercado e ajustado anualmente, nos termos do artigo 19 da Lei do Inquilinato.
- Os pagamentos devem ocorrer mediante ordem bancária e após liquidação da despesa, conforme determina o artigo 141 da Lei nº 14.133/2021.

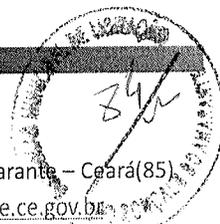
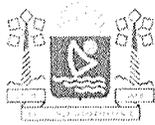
3. Obrigações do Locador e do Locatário:

- O locador deve garantir as condições adequadas do imóvel durante toda a vigência contratual, conforme artigo 22 da Lei do Inquilinato.
- O locatário (Município) deve utilizar o imóvel apenas para o fim contratado e manter sua conservação.

4. Penalidades e Rescisão:

- O contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo por interesse público, sem ônus para o Município, conforme artigo 77 da Lei nº 14.133/2021.





- O descumprimento de obrigações pelo locador poderá acarretar multas e penalidades previstas nos artigos 155 a 162 da Lei nº 14.133/2021.

A observância da legalidade e dos expedientes formais é essencial para garantir que a contratação direta atenda aos princípios da Administração Pública e não apresente vícios que possam comprometer sua validade, sendo necessário o seguinte:

- a) A locação do imóvel está devidamente amparada pela legislação vigente (Lei nº 14.133/2021 e Lei nº 8.245/1991);
- b) Todos os documentos obrigatórios devem ser apresentados antes da assinatura do contrato, garantindo segurança jurídica à Administração;
- c) As cláusulas contratuais devem ser elaboradas com base nos dispositivos legais aplicáveis, protegendo os interesses do Município;
- d) A transparência e publicidade da contratação serão asseguradas, permitindo o controle social e a fiscalização dos órgãos competentes.

Dessa forma, recomenda-se que o Município observe todos os requisitos apontados antes da formalização do contrato, garantindo que a contratação ocorra de forma regular, eficiente e vantajosa para o interesse público.

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 um instituto amplamente aceito pela jurisprudência dos Tribunais de Contas e do Poder Judiciário, desde que devidamente fundamentada e respeitando os requisitos legais para sua aplicação. Os tribunais têm consolidado o entendimento de que a contratação direta para locação de imóvel é legítima quando demonstrada a inviabilidade de competição, especialmente quando o imóvel atende exclusivamente às necessidades da Administração Pública.



A seguir, destacam-se decisões que reforçam a legalidade da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel em situações similares à presente contratação:



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."

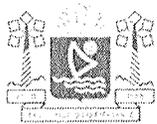
Acórdão nº 966/2022 – TCU – Plenário

"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."

Aplicação no presente caso: O processo administrativo em questão atende às exigências estabelecidas pelo TCU, uma vez que:

- Foi realizada pesquisa de mercado para avaliar a compatibilidade do valor da locação;
- A justificativa da escolha do imóvel está fundamentada em critérios técnicos e administrativos;
- Há comprovação da inexistência de imóveis públicos disponíveis para atender à demanda;
- O imóvel selecionado atende exclusivamente às necessidades da Administração Pública.

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."

Aplicação no presente caso: O processo administrativo segue as diretrizes estabelecidas pelo STJ, pois:

- Foi realizado estudo técnico preliminar justificando a escolha do imóvel;
- A contratação atende a um interesse público relevante;
- Os princípios da legalidade, impessoalidade e eficiência foram respeitados.

Diante da análise jurisprudencial, fica evidenciado que a contratação direta do imóvel por inexigibilidade de licitação está plenamente respaldada pelos Tribunais Superiores e Tribunais de Contas, desde que observados os seguintes requisitos:

- Justificativa detalhada da escolha do imóvel, demonstrando sua singularidade;
- Avaliação prévia do valor do aluguel para garantir compatibilidade com o mercado;
- Pesquisa sobre a inexistência de imóveis públicos disponíveis para atender à demanda;
- Respeito aos princípios da Administração Pública, especialmente legalidade, impessoalidade e eficiência.



No presente caso, todas essas exigências foram cumpridas, garantindo que a contratação ocorra dentro dos parâmetros legais e jurisprudenciais vigentes. Dessa forma, não há óbices jurídicos para a formalização do contrato, desde que sejam observadas as diretrizes apontadas.



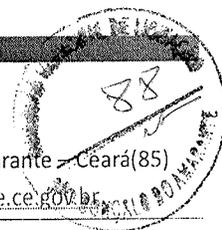
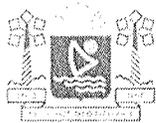
8. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Diante da análise detalhada dos **aspectos técnicos, jurídicos e administrativos** envolvidos no presente processo, conclui-se que a **inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel** encontra **pleno respaldo legal**, conforme previsto no **artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**. A contratação direta foi devidamente fundamentada com **estudos técnicos preliminares, laudo de avaliação imobiliária e justificativa administrativa**, garantindo **transparência e segurança jurídica**.

A **locação do imóvel** justifica-se pela **ausência de imóveis públicos disponíveis** que atendam à necessidade da Administração, bem como pela **singularidade das características do imóvel escolhido**, especialmente no que diz respeito à sua **localização estratégica, infraestrutura adequada e viabilidade econômica**. A pesquisa de mercado realizada demonstrou que o valor da locação está **compatível com os preços praticados no setor imobiliário**, respeitando o princípio da **economicidade**.

Além disso, a contratação direta **observou rigorosamente os princípios constitucionais da Administração Pública**, incluindo **legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência**. Esses princípios garantem que a contratação tenha sido conduzida **de maneira objetiva e transparente**, sem qualquer indício de favorecimento ou irregularidade.

A jurisprudência do **Tribunal de Contas da União (TCU)** e do **Superior Tribunal de Justiça (STJ)** reforça que a **inexigibilidade de licitação para locação de imóvel** é válida quando demonstrada a **inviabilidade de competição**, desde que o imóvel seja **necessário para o cumprimento das funções da Administração** e seu valor seja **compatível com o mercado**. Os precedentes citados ao longo deste parecer confirmam que a **presente contratação segue os parâmetros exigidos pelos órgãos de controle**.



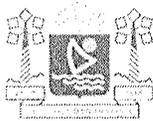
No tocante à **segurança jurídica**, a **análise do contrato** garantiu que **todas as cláusulas estejam ajustadas às normas da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)**. Foram incluídas disposições que **protegem o erário municipal**, tais como a **cláusula de responsabilidade pela manutenção do imóvel**, a **previsão de penalidades para descumprimento contratual**, a **possibilidade de rescisão sem ônus por interesse público** e a **necessidade de vistoria periódica para monitoramento do estado do imóvel**.

Outro ponto relevante é a **publicidade e o controle social** da contratação. A Lei nº 14.133/2021 exige que **todos os contratos administrativos sejam publicados integralmente no Diário Oficial e no Portal da Transparência**, assegurando **acesso público às informações** e permitindo o **acompanhamento pelos órgãos fiscalizadores e pela sociedade**. Recomenda-se que o Município **cumpra integralmente essa obrigação**, garantindo total transparência ao processo.

Para evitar **futuros questionamentos e garantir a regularidade da contratação**, é essencial que **todos os documentos comprobatórios sejam mantidos arquivados**, incluindo **estudo técnico preliminar, parecer jurídico, pesquisa de mercado, laudo de avaliação do imóvel e manifestação dos setores competentes**. Esses documentos servirão **como prova da legalidade da contratação e da observância dos requisitos exigidos pela legislação vigente**.

Adicionalmente, recomenda-se a **realização de vistorias periódicas no imóvel**, com emissão de **relatórios técnicos** para verificar se o **locador está cumprindo suas obrigações contratuais, especialmente no que diz respeito à manutenção da estrutura do imóvel**. Caso sejam identificadas irregularidades, o Município poderá **adotar as penalidades cabíveis, incluindo retenção de pagamento e rescisão contratual**.

Outro aspecto essencial para a **segurança do Município** é a **correta previsão de reajustes no contrato**. Nos termos da **Lei do Inquilinato**, os reajustes devem seguir **índices oficiais**, como o **IPCA**, e serem **comunicados previamente**, evitando aumentos abusivos e garantindo previsibilidade orçamentária à Administração.



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO
DO AMARANTE

PREFEITURA DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – CEARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO – PROCURADORIA

Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Bairro Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará (85)
4042-0748 – prefeituramunicipal@saogoncalodoamarante.ce.gov.br www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br



Recomenda-se, ainda, que a **vigência do contrato seja alinhada ao interesse público**, permitindo prorrogações sucessivas **apenas se houver necessidade demonstrada**. Qualquer renovação deve ser precedida **de uma nova avaliação do imóvel e de pesquisa de mercado**, garantindo que **o valor do aluguel continue compatível com as condições do setor imobiliário**.

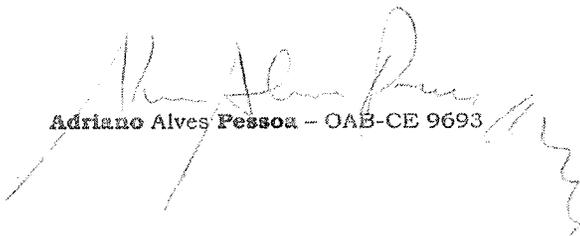
Por fim, diante de todos os elementos analisados, **opina-se pela regularidade da contratação direta e pela formalização do contrato de locação**, desde que observadas as recomendações descritas acima. A contratação atende **aos princípios administrativos, à legislação vigente e à jurisprudência consolidada sobre a matéria**, sendo **plenamente justificada e vantajosa para o interesse público**.

Dessa forma, **recomenda-se a assinatura do contrato**, observando **todas as exigências legais e as cláusulas ajustadas**, garantindo **transparência, eficiência e segurança jurídica à Administração Pública**, não esquecendo de **verificar a regularidade fiscal do(a) contratado(a) por meio da apresentação das certidões negativas elencadas neste parecer**.

Este parecer tem caráter opinativo, **servindo como diretriz para a decisão administrativa**, conforme entendimento consolidado pelo **Supremo Tribunal Federal no Mandado de Segurança nº 24.078, Rel. Ministro Carlos Velloso**.

É o parecer, **Salvo Melhor Juízo**.

São Gonçalo do Amarante – CE, 15 de janeiro de 2025.


Adriano Alves Pessoa – OAB-CE 9693


Igor Cruz Azevedo
Procurador Municipal