



**PARECER nº 69909423.2025.IPA-NUJ**

**SEI Nº 0050100057.000929/2025-26**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO - CONTRATAÇÃO DIRETA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIRO - CONSIDERAÇÕES DO NÚCLEO JURÍDICO - POSSIBILIDADE.**

Chegou a este Núcleo Jurídico - NUJ, para parecer, o Processo Licitatório em epígrafe conforme artigo 233 do Regulamento de Licitações e Contratos do IPA para opinativo não vinculante sobre contratação direta a locação de imóvel para funcionamento do Escritório Municipal do IPA em **Sirinhaém/PE** afeto a Gerência Regional de **Palmares/PE - IPA-GEPA**.

O imóvel escolhido para locação de imóvel tipo/galpão está situado na Rua Ministro João Barbalho, s/n - Centro, Sirinhaém - PE - CEP: 55580-000, conforme documentação disposta nos autos, pertencente ao **Sr. Célio Fernando Nascimento de Paula**, de nacionalidade brasileira, com inscrição no CPF/MF sob o nº 082.876.133-05, sob o valor mensal de **R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais)** e valor anual de **R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos)**.

Como é de conhecimento geral, o Instituto Agrônomo de Pernambuco-IPA, empresa pública que presta vários serviços públicos, citamos a pesquisa agropecuária, a extensão rural, a assistência técnica ao pequeno agricultor, a engenharia rural como ênfase em recursos hídricos. No caso em tela, este o objeto do procedimento de contratação servirá para o IPA otimizar principalmente suas ações, privilegiando a melhoria de vida do pequeno agricultor pois trata-se do investimento nas ações de extensão rural e assistência técnica o que beneficiará a também as atividades econômicas daquela região. (art. 35, I, do Decreto nº 32.539/08)

Os autos vieram através do Sistema Eletrônico de Informações SEI supracitado, caso surjam documento em forma física estes devem ser juntados neste tombamento e na pasta física caso exista, como cópia de segurança pelos seus respectivos subscritores.

Para elaboração desta manifestação está se observando a Lei Ordinária Federal nº 13.303/2016, chamada de Lei das Estatais, o Regulamento de Licitações, Contratos e Convênios do IPA e subsidiariamente, no que couber, o *Checklists* da SAD/PGE-PE com a respectiva minuta de contrato de locação já aprovada por esses órgãos e usada pelo IPA.

Fora anexada documentação pertinente. Cito:

- doc.01 - Comunicação Gerência Regional (69867912)
- doc.02 - Memorando Gerência Regional (69867931)
- doc.03 - Solicitação de Aluguel de Imóvel (69867951)

doc.04 - Proposta Comercial para Aluguel de Imóvel (69867996)  
doc.05 - Nota Técnica da Gerência Regional (69868012)  
doc.06 - Justificativa Impossibilidade Pesquisa Preços (69868033)  
doc.07 - Declaração de Compatibilidade de Valor (69868042)  
doc.08 - Termo de Vistoria (com Relatório Fotográfico) (69868064)  
doc.08 - Termo de Vistoria (Foto Fachada) (69905115)  
doc.08 - Termo de Vistoria (Foto Interior Imóvel) (69905203)  
doc.09 - Planta Layout Imóvel (69868075)  
doc.10 - CNH Proponente (69868085)  
doc.11 - Carteira de Identidade (Proprietário) (69868093)  
doc.12 - Comprovante de Situação Cadastral no CPF (69868120)  
doc.13 - Dados Bancários (Proponente) (69868139)  
doc.14 - Termo Concordância Desconto Taxa Bancária (69868146)  
doc.15 - Comprovante de Residência (Proprietário) (69868169)  
doc.16 - Recibo de Venda do Imóvel (69868188)  
doc.17 - Certidão Negativa de Débitos Municipais (69868205)  
doc.18 - Declaração de Isenção da Taxa de Bombeiros (69868297)  
doc.19 - NEOENERGIA (69868337)  
doc.20 - COMPESA (Solicitação Instalação) (69868375)  
doc.21 - COMPESA Fatura 06.2025 + Comprov Pagto (69868402) e CHECK LIST PARA  
LOCACAO IMOVEL (69886869)  
Autorização da Presidência (68928320) sendo favorável ao pleito  
Parecer técnico (69852247) emitida da CPL sendo favorável ao pleito.

A constitucionalização do princípio da licitação está fixada no inciso XXI do art. 37 da Constituição Federal.

Pontifica o inciso em epígrafe:

*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 de proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.*

O procedimento licitatório para obras, serviços, compras e alienações tem por escopo, além da moralidade administrativa, a maior quantidade de participantes, a igualdade de condições a todos os licitantes e a escolha de propostas mais vantajosas para a Administração Pública.

O inciso supracopiado (CF, art. 37, XXI) foi regulamentado pela Lei nº 14.113/2022 e 13.303/2016, que estabelece normas gerais sobre licitações e contratos administrativos pertinentes a obras, serviços, compra, alienações, locações no âmbito dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e dá outras providências.

Para a contratação de compra de materiais e prestação de serviços com órgãos públicos, exige a Lei das Estatais, a feitura de processo licitatório. Abre exceção, porém, aludida Lei, autorizando a compra de materiais ou prestação de serviços com dispensa e inexigibilidade de licitação.

Reza o art. 29, **inciso V**:

art. 29. *É dispensável a realização de licitação por empresas públicas e sociedades de economia mista: (Vide Lei nº 14.002, de 2020). V - Para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;*

Este valor também é abaixo da dispensa por valor. Vejamos:

*II - para outros serviços e compras de valor até R\$ 62.725,59 (sessenta e dois mil setecentos e vinte e cinco reais e cinquenta e nove centavos) e para alienações, nos casos previstos nesta Lei, desde que não se refiram a parcelas de um mesmo serviço, compra ou alienação de maior vulto que possa ser realizado de uma só vez; (atualizado pelo Decreto nº 12.343, de 30 de dezembro de 2024)*

À exemplo do que ocorre na compra ou na locação de imóvel cabe ao setor público acatar os caros requisitos, são eles:

- 1) O imóvel há de atender às finalidades precípuas da Administração;
- 2) As necessidades de localização e instalação condicionam à escolha do imóvel.
- 3) Avaliação prévia;
- 4) Preço compatível com o valor de mercado;
- 5) Atender o disposto no Decreto Estadual nº 21.620/1999, na Portaria SAD 2024 sobre locação de imóveis, nas Resoluções da CPF, Boletins da PGE e da Secretaria da Controlaria Geral do Estado e os outros decretos que tratam da matéria.
- 6) Ter dotação orçamentária autorizada.
- 7) O locador estar regular com a fazenda estadual e regularmente inscrito no e-fisco.

Corroborando o entendimento do TCU na aquisição de imóvel mediante dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93) faz-se necessária a conjugação de três requisitos: *(i) comprovação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípuas da Administração; (ii) escolha condicionada a necessidades de instalação e de localização; e (iii) compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em avaliação prévia. É inaplicável a contratação direta se há mais de um imóvel que atende o interesse da Administração. [Acórdão 5948/2014 Segunda Câmara](#) (Pedido de Reexame, Relator Ministro Raimundo Carreiro)*

Caso o IPA seja responsável pelo IPTU pode pedir imediatamente a isenção do IPTU conforme julgamento do STF. *Repercussão Geral Tema 1140 Acórdão do RE 1320054.*

A responsabilidade é do Gestor (Gerente Regional) que a partir de elementos racionais/técnicos/legais definiu o imóvel, suas características necessárias e sua valoração econômica (com pesquisa de preço e auxílio de outros métodos). O imóvel foi escolhido por ser unicamente aquele capaz de daquele momento suprir a demanda. Mesmo sendo necessário a contratação, é de suma importância que o IPA continue na busca de um imóvel que seja de propriedade pública para ocupa-lo ou co-ocupá-lo com o fito de se satisfazer o Princípio da Economicidade, podendo ainda procurar imóveis com preço mais módico que atenda as características e à medida que forem disponibilizados no mercado ou até construir um imóvel à medida que a austeridade for arrefecendo. É ilícito e configura ato de improbidade administrativa a contratação de imóvel para atender desejos pessoais.

Temos sempre que ressaltar a dificuldade de os imóveis do interior serem registrados no livro 2 dos Cartórios da Comarca. Caso não seja possível, é importante o registro no imóvel ao longo da relação contratual o mais rápido possível.

Sempre também é necessário o nivelamento de preços com propostas apesar de ser tecnicamente difícil a comparação de imóveis.

*In Contratação Direta sem Licitação (Ed. Brasília Jurídica, 5ª Ed. p. 289, professor o ilustre doutrinador Jorge Ulisses Jacoby Fernandes:*

*Para que a situação possa implicar dispensa de licitação, deve o fato concreto enquadrar-se no dispositivo legal, preenchendo todos os requisitos. Não é permitido qualquer exercício de criatividade ao administrador, encontrando-se as hipóteses de licitação dispensável previstas expressamente na lei, numerus clausus, no jargão jurídico, querendo significar que são aquelas hipóteses que o legislador expressamente indicou que comportam dispensa de licitação.*

Sobre dispensa de licitação, também o ensino de *Marçal Justen Filho* (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Dialética, 13ª Ed., 2009, p. 289-90):

*A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente com os valores norteadores da atividade administrativa. Toda licitação envolve uma relação de custos e benefícios. Há custos econômicos propriamente ditos, derivados do cumprimento dos atos materiais da licitação (publicação pela imprensa, realização de testes laboratoriais etc.) e da alocação de pessoal. Há custos de tempo, referentes à demora para desenvolvimento dos atos da licitação. Podem existir outras espécies de custos, a serem examinadas caso a caso. Em contrapartida, a licitação produz benefícios para a Administração. Esses benefícios consistem em que a Administração efetivará (em tese) contratação mais vantajosa do que realizaria se licitação não tivesse existido. Muitas vezes, sabe-se de antemão que a relação custo-benefício será desequilibrada. Os custos necessários à licitação ultrapassarão benefícios que dela poderão advir. Logo, o procedimento licitatório acarretará o sacrifício dos interesses coletivos e supraindividuais. Impõe-se a contratação direta porque a licitação é dispensável.”* (Sublinha acrescentada).

A Lei Estadual nº 11.781, de 8 de junho de 2000, dispõe:

*Art. 50 - Os atos administrativos deverão ser motivados, com indicação dos fatos e dos fundamentos jurídicos, quando: IV - dispensem ou declarem a inexigibilidade de processo licitatório. § 3º - A motivação de decisões de órgãos colegiados e comissões ou de decisões orais constará da respectiva ata ou de termo escrito.”*

## **RECOMENDAÇÕES**

Recomendamos alguns postulados para o bom prosseguimento do certame: Cumprir a LGPD e exigir do futuro Contratado o cumprimento; Solicitar isenção de todos os tributos. Renovar as certidões durante todo processo; Visando o Princípio da Economicidade, a título de controle interno, após procedimento licitatório, deve o setor técnico competente antes da renovação manifestar, numa análise técnico-operacional, pontuando se os preços ofertados estão ainda de acordo com o mercado; Ampliar a cotação através de mais interessados com publicações na internet, banco de dados de órgão/entidades da Administração Pública; Que seja dado pleno conhecimento ao público (aviso/chamamento) em geral através da Imprensa Oficial Estadual ou Site do IPA/Governo de Pernambuco/Secretarias, PNCP, caso possível, dentre outros. Conclusão do contrato devendo se restringir aos créditos orçamentários; Seguir as orientações SAD/PE, CGE/PE, SEFAZ/PE e sua CPF, TCE/PE. TCU, CGU, PGE, CPF,

SCGEPE; Deve ser pago o valor em ordem cronológica; Por em práticas a sustentabilidade ambiental com cumprimento da legislação; Deve-se lembrar também da garantia legal; Durante o processo, deve-se atentar para as situações que a O objeto deve estar totalmente adaptado as normas ambientais de sustentabilidade, incluído o acesso para portadores de necessidades especiais, idosos, etc; Deve-se tentar negociar para reduzir o preço final tendo em vista a maximização do interesse público em obter-se a proposta mais vantajosa; Deve toda movimentação processual ser se possível gravada/registrada em ata e duas testemunhas, com filmagem para demonstrar o uso da casa e seu funcionamento; Deve o gestor do aluguel se ater a dinâmica dos contratos; Deve ser elaborado, ao final do contrato, relatório pelo Gestor/Fiscal esclarecendo sua execução para subsidiar futuros termos de referência.

Salientamos que para assinar o contrato, a pessoa contratada deve preencher os requisitos da Lei das Estatais de não estar cumprindo nenhuma punição por inidoneidade, e ter regularidade jurídica, fiscal, trabalhista, social, e possuir capacidade técnica, econômica e financeira compatível (regularidade com E-FISCO) com a complexibilidade do objeto, não ter pessoas de abaixo de quinze anos contratada trabalhando na pessoa, etc. Essa condição é *sine qua non* para assinatura do contrato.

## **DO PARECER**

Diante do exposto, opinamos pelo prosseguimento do feito, devendo, porém, serem observadas previamente as considerações formuladas ao longo deste ato enunciativo.

Submetemos respeitosamente este parecer à douta apreciação da Presidência do Instituto Agrônomo de Pernambuco.

É o parecer.

Datado e assinado via SEI.



Documento assinado eletronicamente por **Moacir Sales de Araujo Netto**, em 10/07/2025, às 13:32, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.pe.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **69909423** e o código CRC **54D56EC8**.

## **INSTITUTO AGRÔNOMO DE PERNAMBUCO**

Av. General San Martin, 1371, - Bairro Bongü, Recife/PE - CEP 50761-000, Telefone: (81)3184-7200