



PARECER nº 71907986.2025.IPA-NUJ

SEI Nº 0050100109.000372/2025-71

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 **Itaíba/PE** afeto a Gerência Regional de **Garanhuns/PE - IPA-EGGN**.

O imóvel escolhido para locação de imóvel tipo casa está situado na Rua Nova, nº 50, Itaíba/PE – CEP: 55580-000, conforme documentação disposta nos autos, pertencente a o **Sr. Nerivaldo Felipe de Farias**, de nacionalidade brasileira, com inscrição no CPF/MF sob o nº 223.542.804-59, sob o valor mensal de **R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais)** e valor anual de **R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais)**.

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.01.1 - Comunicação da Gerência Regional (71655845)IPA-CPL

doc.01.2 - Comunicacao_Interna_solicitacao_aluguel_Itaíba (71656349)IPA-CPL

doc.02 - Solicitacao Aluguel_Imovel (71656754)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de

Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.03 - Proposta Locação Imóvel (71657531)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.04 - Declaração de Compatibilidade de Valor (71658697)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.05 - Nota Técnica da Gerência Regional (71659016)IPA-CPL
doc.06 - Termo Vistoria (c/ Relatório Fotográfico) (71659445)IPA-CPL
doc.07 - Planta Layout Imóvel (71659664)IPA-CPL
doc.08 - Carteira de Identidade (Proprietário) (71660273)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.09 - Comprovante Situação Cadastral CPF (71660737)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.10.1 - Dados Bancários (71661213)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.10.2 - Termo Concordância Desconto Taxa Bancária (71661542)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.11.1 - Comprovante de Residência (Proprietário) (71662064)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.11.2 - Declaração União Estável (71662428)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.12.1 - Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel (71663489)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.12.2 - Certidão Inteiro Teor e Negativa ônus (71664294)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.13.1 - Certidão Negativa de Débitos Municipais (71664802)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc 13.2 - Boletim Cadastro Imobiliário (71665055)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.14 - Declaração de Isenção da Taxa de Bombeiros (71669018)IPA-CPL
doc.15.1 - NEOENERGIA Declar. Quitação Anual Débitos 2024 (71669659)IPA-CPL
doc.15.2 - NEOENERGIA Fatura 05.2025 (c/ comprov pagto) (71670096)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.15.3 - NEOENERGIA Fatura 06.2025 (c/ comprov pagto) (71670284)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.16.1 - COMPESA (comprovante primeira fatura) (71670766)IPA-CPL [Acesso Restrito Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). (Lei 13.709/2018)]
doc.16.2 - COMPESA Fatura (c/ comprov pagto) (71671123)

Outrossim, a contratação foi devidamente autorizada pela Presidência do IPA - Despacho 398 (70576228).

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 registrado 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.

Eduardo do Rego Barros
Coordenador do Núcleo Jurídico

Moacir Sales de Araujo Netto
Analista/Gerente



Documento assinado eletronicamente por **Moacir Sales de Araujo Netto**, em 18/08/2025, às 13:35, 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, informando o código verificador **71907986** e o código CRC **C4657880**.

INSTITUTO AGRONÔMICO DE PERNAMBUCO

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