



Prefeitura de Goiânia

Secretaria Municipal de Políticas para as Mulheres, Assistência Social e Direitos Humanos

Chefia da Advocacia Setorial

PARECER JURÍDICO Nº 71/2026

EMENTA: Contrato de Locação de imóvel. Obrigatoriedade de licitar. Exceção: Inexigibilidade de Licitação com fulcro no art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021. Necessidade de cumprimento dos requisitos legais. *Checklist*. Parecer Referencial n. 233/2022. Minuta padrão de contrato de locação. Possibilidades com Ressalvas.

I. RELATÓRIO

Vieram os presentes autos a esta Advocacia Setorial para análise e parecer a respeito da celebração de contrato de locação pela administração pública municipal, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, visando a locação de imóvel para para sediar o **Complexo 24 Horas**, localizado na Rua 1105, Quadra 204, Lote 23 – Setor Pedro Ludovico – CEP: 74.830-300 – Goiânia - GO, no valor de R\$ 7.140,00 (sete mil cento e quarenta reais) mensais, pelo período de 36 (trinta e seis) meses, com um valor total R\$257.040,00 (duzentos e cinquenta e sete mil quarenta reais).

Em razão da padronização, celeridade e eficiência administrativa e tendo em vista a quantidade de processos congêneres, a Procuradoria-Geral do Município, disponibilizou orientação jurídica referencial para os casos de celebração de contratos de locação em face de processo de possibilidade jurídica de contratação direta por inexigibilidade de licitação de contratos de locação com fulcro na Lei 14.133/2021, Parecer Referencial n. 233/2022/PGM/PAA e seus anexos.

O processo encontra-se formalizado, constando nos autos o que importa da presente análise: Justificativa 59 (9519198)Certidões e Documento do Imóvel (9519718)Documentação Pessoal (9519750)Anexo Carta Proposta (9519771)Despacho 958 (9519794)Despacho Titular 181 (9520502)Anexo (9561766)Laudo Técnico 9561781Despacho 20 (9562377)Anexo Carta Proposta - ATUALIZADA (9581727)Portaria Titular 51 (9581797)Autorização 45 (9581938)Despacho 128 (9613155)Despacho 134 (9625020)Portaria nº 51-2026 - Publicação (9640634)Autorização 45/2026 - Publicada (9640667)Solicitação programada complexo 24h (9707443)Despacho 70 (9707472)Solicitação 180943 complexo 24h (9722876)Despacho 71 (9722895)Ofício Titular 924 (9724238)Despacho 4680 (9765649)Solicitação 149 Solicitação Financeira Autorizada complexo 24h (9773792)Despacho 188 (9795528).

É o relatório.

II. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Salienta-se que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo em epígrafe, o exame restringe-se aos seus aspectos exclusivamente jurídicos, abstendo-se de aspectos técnicos econômicos, financeiros e de conveniência que exigem em o exercício de competência e discricionariedade administrativa a cargo dos gestores administrativos.

Em tese, cabendo a autoridade competente verificar a exatidão das informações juntadas aos autos, zelando para que todos os atos matérias e processuais sejam praticados somente por aqueles que detêm correspondentes atribuições.

Os contratos são negócios jurídicos bilaterais, comutativos, sinalagmáticos e onerosos que preveem direitos, obrigações e responsabilidades entre os pactuantes, visando à satisfação de interesses contrapostos.

A regra constitucional, estabelecida no art. 37, XXI, é o dever de licitar, garantindo-se a efetivação dos princípios da isonomia, impessoalidade, transparência e eficiência, *in verbis*:

XXI – 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.

Todavia, ocorre que, em alguns casos, conforme dispõe o dispositivo supra, a legislação traz exceções ao dever de licitar, tratando-se das hipóteses de dispensa e inexigibilidade.

Neste contexto, a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, dispõe que sejam atendidos alguns requisitos, previstos na Lei 14.133/2021, como caso de licitação inexigível, art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, senão vejamos:

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).

Em sequência, podemos analisar o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, que pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, vejamos-se:

§ 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.**

[...] (Grifo nosso).

Pois bem, a avaliação prévia do imóvel foi realizada no âmbito desta Municipalidade, pela **Comissão de Avaliação Imobiliária – CAIMU**, a quem compete realizar a avaliação de imóveis e precificar o valor mensal dos aluguéis, conforme **Laudo Técnico de Avaliação de Imóveis nº012/2026 (9561781)**.

Com relação ao prazo é necessário para a amortização dos investimentos realizados no imóvel, a avaliação pela Administração antes de se firmar o contrato de aluguel. Deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

Importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda o art. 72 da Lei n. 14.133/2021:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - **documento de formalização de demanda** e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - **estimativa de despesa**, que deverá ser calculada na forma estabelecida no [art. 23 desta Lei](#);

III - **parecer jurídico e pareceres técnicos**, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - **demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários** com o compromisso a ser assumido;

V - **comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária**;

VI - **razão da escolha do contratado**;

VII - **justificativa de preço**;

VIII - **autorização da autoridade competente**.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Com relação ao prazo de vigência do contrato de locação a ser celebrado o art. 106 e 112 da Lei 14.133/2021, dispõe:

Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

§ 1º A extinção mencionada no inciso III do **caput** deste artigo ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.

§ 2º Aplica-se o disposto neste artigo ao aluguel de equipamentos e à utilização de programas de informática.

[...]

Art. 112. Os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem nem revogam os prazos contratuais previstos em lei especial.

[...]

Nesse sentido, cumpre à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis. Sobre o prazo de vigência dos contratos de locação, o art. 3º da Lei nº 8.245/91 estabelece que “o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Segundo a orientação da Procuradoria Geral do Município no Parecer Referencial n. 233/2022/PGM/PAA :

3.1.4. Do prazo de vigência e prorrogação do contrato de locação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021

[...]

Considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), aplica-se a regra disposta no seu artigo 3º de que “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Todavia, em paralelo ao disposto no **art. 106 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos**, que prevê que a Administração poderá celebrar contratos **com prazo de até 5 (cinco) anos** nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, **entende-se pela adoção de prazo máximo similar**. Nesse caso, a autoridade competente deve atestar a maior vantajosidade econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual, bem como o atesto, no início da contratação e de cada exercício, da existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção.

No decorrer dos anos, em caso de variação significativa dos preços que prejudique a Administração, necessário o envio dos autos à Comissão responsável pela avaliação imobiliária, de forma a certificar qual o valor é considerado como adequado, em razão do mercado local.

Esses contratos, por serem considerados contínuos, poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão no contrato e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

Deixamos claro que, a depender do tempo da locação e da necessidade do imóvel para satisfação do interesse público, deverá o administrador sopesar entre a locação ou outra forma de contrato, como, por exemplo, o de compra e venda.

Apesar de o contrato de locação não ter prazo determinado e poder, ao menos em tese, ser celebrado e prorrogado por prazo superior a 10 anos, recomendamos que, em virtude da atenção e do zelo com a coisa pública, a duração adequada para esse tipo de contrato deverá ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação e em conformidade com os princípios que regem a Administração Pública. Ressaltamos, por fim, a impossibilidade de realização do contrato de locação de forma verbal ou até mesmo com prorrogações automáticas, de modo que a cada prorrogação deverá ser firmado termo aditivo ao contrato.

Assim, o entendimento da Especializada é de que o prazo máximo similar da celebração seja de 05 (cinco) anos, em conformidade com a legislação e com os princípios que regem a Administração Pública, e a cada reajuste seja atestado que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

No que se refere aos contratos, a previsão contida no art. 95 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos é a seguinte:

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:

I - dispensa de licitação em razão de valor;

II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

§ 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no [art. 92 desta Lei](#).

§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Dispondo acerca de seus direitos e deveres o art. 92 da Lei 14.133/2021, *in verbis*:

São necessários em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

I- o objeto e seus elementos característicos;

II- a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;

III- a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;

IV- o regime de execução ou a forma de fornecimento;

V- o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

VI- os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;

VII- os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;

VIII- o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

IX- a matriz de risco, quando for o caso;

X- o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;

XI- o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;

XII- as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;

XIII- o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e as normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;

XIV- os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;

XV- as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XVI- a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

XVII- a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

XVIII- o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;

XIX- os casos de extinção.

De plano, cabe pontuar que **a Minuta Contratual segue o modelo padrão aprovado pela Procuradoria Geral do Município**, Parecer Referencial n. 233/2023/PGM/PAA, Minuta Padrão de Contrato de Locação.

Nestes termos, antes da celebração do contrato deverão ser atendidas as seguintes condicionantes pontuadas no referido parecer, e realizado o checklist quanto a instrução processual **ANEXO I - CHECKLIST PARA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, vejamos:

a) Existência de documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de

referência (assinado pela autoridade competente), projeto básico ou projeto executivo. Obs. 1: Se os elementos do estudo técnico preliminar já puderem ser integrados ao Termo de Referência, sem prejuízos à Administração, não será necessária sua elaboração e juntada aos autos.

Obs. 2: No estudo técnico preliminar deverá ser examinada a vantajosidade da locação frente à aquisição de imóvel.

Obs. 3: No mínimo, deverá existir Termo de Referência, contendo os elementos definidos no art. 6º, XXIII, da Lei n. 14.133/21.

b) Parecer jurídico e Pareceres técnico, se for o caso, que demonstre o atendimento dos requisitos exigidos.

Obs.: O parecer jurídico da Procuradoria-Geral do Município poderá ser substituído pelo Parecer Referencial, com a indicação expressa de que o caso concreto encontra-se em consonância com o Parecer referencial e que o checklist foi observado.

c) Indicação do recurso próprio para a despesa e comprovação da existência de previsão de recursos orçamentários, de acordo com o respectivo cronograma. Obs.: Para tanto, juntar a Solicitação Financeira devidamente autorizada, com a declaração de compatibilidade orçamentária e financeira.

d) Documentos de habilitação jurídica e de regularidade fiscal, trabalhista e em relação ao FGTS.

Deverá, também, consultar o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis), Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep) e cadastros locais de suspensão, impedimento ou inidoneidade.

e) Laudo de avaliação emitido por comissão pública, composta por profissionais tecnicamente habilitados.

f) 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.

g) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Obs.: Deverá ser consultado formalmente o órgão municipal competente pelo cadastro imobiliário dos bens municipais, bem como emitido pelo(a) servidor(a) responsável pelo processo de contratação o ato declaratório de inexistência.

h) Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidencie a correspondência entre os fatores determinantes da inexigibilidade (características físicas, funcionais e localização) e a necessidade administrativa a ser satisfeita.

i) Certidão de matrícula do imóvel atualizada, com registro em nome do(a) proprietário (a) do imóvel a ser locado, que deve estar em nome do contratado.

j) Autorização emitida pela autoridade competente

l) Contrato

m) Documentos de execução orçamentária e financeira, conforme Decreto Municipal vigente.

n) A publicação do ato que autoriza a dispensa ou o respectivo extrato no sítio eletrônico oficial da Administração, bem como a publicação do contrato no PNCP.

Ressalva-se que é necessário que a Administração verifique as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

Ressalva-se, ainda, que deverá ser juntado aos autos:

1. Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidencie vantagem para ela, com indicação específica das características físicas, funcionais e de localização do imóvel que o tornam adequado ao objeto, em atendimento ao art. 74, § 5º, inciso III, da Lei n. 14.133/2021;

2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, mediante consulta formal ao órgão municipal competente pelo cadastro imobiliário dos bens municipais, acompanhada de ato declaratório emitido pelo servidor responsável pelo processo de contratação, nos termos do art. 74, § 5º, inciso II, da Lei n. 14.133/2021;

3. Documentos de habilitação jurídica e de regularidade fiscal, trabalhista e em relação ao FGTS de ambos os locadores — Euler Neiva Gonçalves e Ivanilde Ferreira Costa —, tendo em vista que ambos figuram como partes contratantes, notando-se que os autos contêm certidões negativas cíveis e criminais do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, certidão negativa de débitos federais e certidão de regularidade fiscal municipal apenas em nome do locador Euler Neiva Gonçalves, estando ausente documentação equivalente em nome da co-locadora Ivanilde Ferreira Costa; deverão ser acostadas, ainda, em relação a ambos os locadores: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas — CNDT, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho, e Certificado de Regularidade do FGTS — CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal; bem como deverá ser consultado o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) e os cadastros locais de suspensão, impedimento ou inidoneidade, com juntada dos respectivos comprovantes aos autos.

III - CONCLUSÃO

Diante do exposto e da legislação acima expendida, considerando a veracidade presumida da documentação e informações presentes nos autos até o presente momento, esta Advocacia Setorial entende pela **aparente possibilidade da celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/21, desde que se atente aos preceitos jurídicos acima descritos e que seja cumprido o *checklist* definido pela Procuradoria Geral do Município contido no Parecer Referencial n. 233/2023/PGM/PAA.**

É importante frisar, contudo, que o *“parecer não é ato administrativo, sendo, quando muito, ato de administração consultiva, que visa a informar, elucidar, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa”*. (Celso Antônio Bandeira de Mello, *Curso de Direito Administrativo*, Malheiros Ed., 13ª. ed., p. 377).

Ato contínuo, somos pelo envio dos autos ao **Gerência Apoio Administrativo/Setor de Compras**, para sejam adotadas as demais providências que o caso requer.

É o Parecer, salvo melhor juízo.

HENRIQUE CARDOSO SANTOS

Apoio Jurídico

JESSYCA THAYS FREIRES DOS SANTOS

Chefe da Advocacia Setorial

Goiânia, 01 de abril de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Cardoso Santos, Educador Social**, em 06/04/2026, às 10:33, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Jessyca Thays Freires dos Santos, Chefe da Advocacia Setorial**, em 06/04/2026, às 10:34, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.goiania.go.gov.br/sei> informando o código verificador **9810325** e o código CRC **A3BE404A**.

Rua 25-A esquina com Avenida Republica do Líbano -
- Bairro Setor Aeroporto
CEP 74070-150 Goiânia-GO

Referência: Processo Nº 26.10.000002282-7

SEI Nº 9810325v1