

Processo nº: 202500008

Interessado: Diretoria Administrativa do IFAG

Assunto: Parecer jurídico para locação de imóvel comercial

## **PARECER JURÍDICO**

A Gerência Jurídica e de Controle Interno, instada a se pronunciar sobre a contratação de locação de imóvel comercial por prazo determinado, consubstanciado num conjunto de salas com área total de 188,96m<sup>2</sup>, conforme disposto na Seção II – Da Análise Jurídica do Regulamento de Compras e Contratações do IFAG, especialmente o art. 9º, ratifica o parecer técnico apresentado, entendendo pela necessidade e juridicidade da contratação em epígrafe, ratifica o parecer técnico apresentado, entendendo pela necessidade, economicidade e juridicidade da contratação da locação de imóvel discriminado.

Para além do atendimento das exigências assumidas quando da assinatura do Termo de Colaboração n. 01/2025, que expressamente preconiza a adoção, para a contratação de obras, serviços, compras, alienações e admissão de pessoal, dos “princípios da impessoalidade, da isonomia, da moralidade, da publicidade, da eficiência, da economicidade e do julgamento objetivo” (cláusula terceira, item 3.1 e cláusula quatorze, item 14.3.1), reverberando a necessidade de observância dos princípios da economicidade, da eficiência e da eficácia, assentados no caput do art. 5º da Lei n. 13.019/2014 (MROSC) e no inciso IV do art. 8º-C da Lei Estadual n. 21.670/2022, a contratação de locação do imóvel comercial, nos termos contidos no contrato apresentado pelo ofertante, também atenderia, com o nível de segurança, promoção de transparência ativa, economicidade, vantajosidade e eficiência organizacional/operacional relacionadas às necessidades do tipo de colaboração celebrada com a SEINFRA/GOINFRA.

Consoante as razões declinadas pela Justificativa Técnica, expedida em 30/07/2025, as prestações a cargo do Instituto para o Fortalecimento da Agropecuária de Goiás (IFAG) no âmbito do Termo de Colaboração nº 01/2025 – SEINFRA/GOINFRA/IFAG, demandam a integração das equipes de trabalho e a concentração das operações técnicas, administrativas e gerenciais, para otimização de todos os meios disponíveis e redução, ao máximo possível, dos hiatos de comunicação, deliberação e tomada de decisões.

Conforme o parecer técnico elaborado, o imóvel comercial cuja locação é proposta está localizado na Av. 85, nº 1.070, Setor Marista, Edifício BR Life, a poucos metros da sede do IFAG (Rua 87, n. 708, Edifício FAEG, Setor Sul, Goiânia, CEP 74093-300), o que facilita, sobremaneira, a comunicação e interação com as demais unidades do Instituto.

Ademais, denota-se do quadro de valores constante da justificativa técnica que as propostas foram apresentadas de forma regular, destacando-se como a mais vantajosa para a Administração a oferta da empresa BR LIFE BENEFÍCIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 08.226.662/0001-96, que apresentou o menor valor por m<sup>2</sup>, correspondendo ao montante mensal de R\$ 11.000,00 (onze mil reais). Tal valor se revela compatível com os preços praticados no mercado, conforme demonstrado na pesquisa prévia anexada aos autos, assegurando a observância ao princípio da economicidade, previsto no art. 4º do Regulamento de Compras e Contratações do IFAG, bem como atendendo ao interesse público na seleção da proposta com melhor relação custo-benefício.

O imóvel comercial apontado, ademais, possui capacidade física para abrigar toda a equipe técnica e administrativa que atuará no âmbito do Termo de Colaboração nº 01/2025, possui cinco banheiros e seis vagas de estacionamento, apresentando, ademais, o menor valor por metro quadrado (R\$ 58,21 por m<sup>2</sup>) comparado aos outros nove imóveis pesquisados na região, nos termos do Anexo I do parecer técnico. Há, pois, uma pronunciada singularidade do imóvel em relação ao conjunto de opções levantadas.

Para que haja necessidade de instituir meios de competição para aquisição de produto, serviço ou qualquer outra necessidade da administração pública (no caso, necessidade de instituição privada que deve igualmente observar mecanismos de transparência, fiscalização e controle de sua atuação em colaboração com a administração pública), mister é que os pressupostos para um procedimento concorrencial se façam presentes. Pressupostos de ordem lógica, fática e jurídica.

No caso da contratação em relação a qual opinam os subscritores, é possível divisar, no mínimo, a ausência dos pressupostos fáticos, pois nenhum outro potencial agente de mercado ostenta condições de atender, nos níveis de economicidade e eficiência exigidos pelas normas legais e administrativas que presidem o Termo de Colaboração nº 01/2025, as exigências administrativas e operacionais para a consecução dos objetivos pretendidos pelo IFAG nesse modelo de colaboração.

Consoante lições de Marçal Justen Filho<sup>1</sup>, a aquisição em questão ajusta-se, com perfeição, à chamada “ausência de pressupostos necessários à licitação”, pois ausente, quanto ao objeto em comento, um mercado propriamente concorrencial.

---

<sup>1</sup> JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 12. ed. São Paulo: Dialética, 2008.


O Regulamento de Compras e Contratações do IFAG, por sua vez, contempla, no inciso V do art. 61, a possibilidade de inexigibilidade de procedimentos concorrenciais quando houver inviabilidade de competição, em especial para “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

Por fim, a minuta de “Contrato de Locação Comercial” submetida a exame, ainda que extremamente concisa e genérica, está de acordo com o regime jurídico das locações de imóveis urbanos (Lei n. 8.245/1991). Merece atenção, contudo, o que consta da Cláusula 12, que dispõe, laconicamente, “sem renovação automática/nova locação somente com acordo formal entre as partes”.

Nesse ponto, certamente o locador quis dizer que a “prorrogação” estaria afastada, já que o prazo de locação a ser pactuado não satisfaz uma das condições para a renovação (art. 51, II, da Lei n. 8.245/1991). No entanto, a prorrogação é admissível, nos termos do parágrafo único do art. 56 do mesmo diploma legal, subsistindo as condições ajustadas, passando o contrato a vigorar sem prazo determinado.

Cumpram ainda destacar que, mesmo nos casos de inexigibilidade de licitação, como previsto no art. 74 da Lei nº 14.133/2021 e no art. 66 do Regulamento de Compras e Contratações do IFAG, a Administração Pública deve observar a verificação das condições de habilitação do contratado, especialmente no que diz respeito à regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária. No presente caso, a BR LIFE BENEFÍCIOS LTDA apresentou todas as certidões exigidas para comprovação da referida regularidade, atendendo integralmente aos requisitos legais e regulamentares, o que reforça a segurança jurídica e a conformidade da contratação pretendida. Diante do exposto, a Gerência Jurídica e de Controle Interno do IFAG emite parecer favorável à contratação da locação do imóvel pela empresa.

Goiânia/GO, 31 de julho de 2025.

Documento assinado digitalmente  
 **BRUNA MENDES ROSA**  
Data: 31/07/2025 10:18:39-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Bruna Mendes Rosa**

Gerência Jurídica e de Controle Interno

OAB/GO: 40.344