

Processo: 202500008

Interessado: Gerência de Engenharia / Diretoria Administrativa

Assunto: Análise jurídica acerca da substituição de imóvel locado – Contrato de Locação Comercial – Edifício BR Business – Nova locação para acomodação da equipe técnica do IFAG.

PARECER JURÍDICO

I – RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica acerca da viabilidade de substituição do imóvel atualmente ocupado pelo IFAG no Edifício BR Business, localizado na Avenida 85, nº 1070, Setor Sul, Goiânia/GO, em razão de reiterados problemas estruturais, operacionais e de acessibilidade constatados durante a execução do Contrato de Locação Comercial firmado em 01/08/2025, conforme solicitação exarada por meio do Despacho Administrativo nº 57/2026 – IFAG da Diretoria Administrativa e Presidência do IFAG.

O contrato originário foi celebrado com a empresa BR LIFE BENEFÍCIOS LTDA., tendo por objeto a locação de salas comerciais situadas nos 5º e 6º andares do Edifício BR Business, contemplando 6 vagas de garagem e serviço de recepção das 7h às 21h, de segunda a sexta-feira, e aos sábados das 7h às 16h.

Posteriormente, por meio do Termo Aditivo nº 05/2026, houve a cessão integral dos direitos e obrigações contratuais da BR LIFE BENEFÍCIOS LTDA. para a empresa AX ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA., com efeitos retroativos a 01/04/2026, permanecendo inalterado o prazo de vigência contratual, com término previsto para 21/08/2026.

Consta dos autos histórico de notificações extrajudiciais expedidas pelo IFAG em razão de falhas recorrentes no imóvel, especialmente relacionadas ao funcionamento do elevador, acessibilidade, segurança, recepção, garagem, infraestrutura predial, fornecimento de água, energia, limpeza e condições gerais de uso.

A Gerência de Engenharia apresentou justificativa técnica para nova locação, apontando que o Termo de Colaboração nº 001/2025 foi inicialmente firmado para execução de 7 obras, mas, houve redução do escopo para 4 obras já contratadas, com consequente

redimensionamento da equipe e redução estimada de 47,80% no escopo originalmente previsto.

Também foram juntados elementos de pesquisa de mercado, com análise comparativa de 12 imóveis, indicando que o imóvel pretendido apresenta menor custo por metro quadrado entre os imóveis que atendem aos requisitos operacionais, de acessibilidade, segurança, portaria, vagas e pronta utilização.

É o relatório. Passa-se à análise.

II – DO CONTEXTO ADMINISTRATIVO E DA REDUÇÃO DO ESCOPO APÓS A ADI Nº 7.885/2025

O Termo de Colaboração nº 001/2025 foi firmado com a finalidade de viabilizar a execução de ações vinculadas à infraestrutura e de transportes, inicialmente abrangendo 7 obras.

Denota-se dos autos que o Termo de Colaboração nº 001/2025 foi inicialmente estruturado para contemplar a execução de 07 (sete) obras. Entretanto, em razão da decisão liminar proferida na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 7.885/2025, tornou-se inviável a celebração de novos contratos, fato que motivou a revogação dos procedimentos aquisitivos internos IC nº 12 (GO-178B) e IC nº 13 (GO-220), formalizada por meio da Decisão Administrativa nº 01/2025 do IFAG, de 02 de dezembro de 2025. Em consequência, permaneceram em execução apenas as 04 (quatro) obras que já possuíam contratação regularmente formalizada, circunstância que implicou significativa redução das atividades desenvolvidas pelo IFAG no âmbito do Termo de Colaboração e ensejou o redimensionamento da equipe técnica, conforme consignado no Ofício nº 889/2025 da GOINFRA, representando redução estimada de 47,80% do escopo originalmente previsto.

A substituição do imóvel deve ser compreendida, primordialmente, como medida decorrente dos reiterados descumprimentos contratuais verificados no imóvel atualmente ocupado, especialmente diante das falhas persistentes de infraestrutura, acessibilidade, segurança e plena fruição do espaço locado. A referência à redução do escopo operacional decorrente da ADI nº 7.885/2025 possui caráter contextual e complementar, apenas para demonstrar que a nova locação não representa ampliação da estrutura administrativa ou incremento injustificado de despesa, mas sim providência necessária à continuidade das atividades institucionais em local adequado, seguro e compatível com as necessidades atuais do IFAG.

III – DO HISTÓRICO DE DESCUMPRIMENTOS CONTRATUAIS NO IMÓVEL ATUAL

A análise dos documentos evidencia que os problemas constatados no Edifício BR Business não configuram fato isolado, pontual ou superveniente, mas situação reiterada desde o início da ocupação do imóvel pelo IFAG.

Na primeira notificação extrajudicial, o IFAG registrou que, desde a assunção das instalações em 22/08/2025, foram identificadas graves e reiteradas irregularidades na execução das obrigações contratuais, incluindo falhas recorrentes no único elevador, recusa de entregadores em acessar os andares superiores, descumprimento do serviço de recepção, problemas nas vagas de estacionamento, ausência de iluminação e sinalização adequadas nas escadas do edifício, presença de baratas, defeitos em banheiros, interrupções no fornecimento de água e ausência de individualização do consumo de energia elétrica.

A segunda notificação reiterou que as falhas no elevador permaneciam, com registros de travamento de portas, interrupções de funcionamento, deslocamento incorreto entre pavimentos e funcionamento apenas a partir do 2º andar, obrigando colaboradores e visitantes a utilizarem escadas, com risco especialmente relevante para pessoas com mobilidade reduzida.

A terceira notificação tratou de pendência documental relativa à regularidade fiscal da contratada, com suspensão do pagamento até regularização da Certidão Federal, evidenciando também a necessidade de observância dos documentos exigidos no Termo Aditivo de Retificação.

A quarta notificação, já direcionada à AX ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA., registrou a reincidência contratual, destacando que a contratada já havia sido formalmente notificada em 02/10/2025 e 05/01/2026. Também consignou fato grave ocorrido em 24/04/2026, quando 03 (três) colaboradores do IFAG permaneceram presos no elevador por aproximadamente 30 (trinta) minutos, com necessidade de acionamento do Corpo de Bombeiros, além da inoperância total do equipamento a partir de 04/05/2026. Em razão da persistência das irregularidades, foi aplicada multa contratual no percentual de 0,5% sobre o valor mensal do aluguel, equivalente a R\$ 55,00 por dia, nos termos do item II.V do Termo Aditivo nº 05/2026, com previsão de compensação/desconto no recibo ou pagamento contratual pendente, bem como ressalva quanto à possibilidade de aplicação de outras medidas administrativas e contratuais cabíveis, inclusive rescisão contratual, caso atingido o limite máximo de multa sem a devida regularização das inconformidades apontadas.

A quinta notificação, expedida em 01/07/2026, apontou nova paralisação do elevador em junho de 2026, inclusive nos dias 03/06, 05/06, 16/06 e 17/06, culminando em completa paralisação em 30/06/2026, sem previsão concreta de restabelecimento, caracterizando persistência e reincidência das irregularidades, e em razão da persistência das irregularidades, foi aplicada multa contratual nos mesmos moldes da notificação anterior.

Desse modo, resta demonstrado que o IFAG adotou postura diligente, formalizando notificações sucessivas, oportunizando manifestação da contratada, registrando as ocorrências e adotando medidas administrativas proporcionais, antes de cogitar a substituição do imóvel.

IV – DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E DAS OBRIGAÇÕES DESCUMPRIDAS

O Contrato de Locação Comercial tem por objeto a locação das salas situadas no 5º e 6º andares do Edifício BR Business, contemplando, além dos espaços físicos, infraestrutura apta à regular utilização do imóvel, incluindo 06 (seis) vagas de garagem e serviço de recepção no período das 7h às 21h, de segunda a sexta-feira, e das 7h às 16h aos sábados, evidenciando que a contratação não se restringe à mera disponibilização das salas, mas à garantia de condições adequadas para o pleno funcionamento das atividades institucionais do IFAG.

A documentação constante dos autos demonstra, entretanto, que tais condições não foram integralmente observadas ao longo da execução contratual. As sucessivas notificações expedidas pelo IFAG registram falhas recorrentes relacionadas ao funcionamento do elevador, à acessibilidade, à segurança, ao controle de acesso e à infraestrutura do imóvel, comprometendo a utilização regular das dependências locadas. Dentre essas ocorrências, merece especial destaque a indisponibilidade do único elevador da edificação, equipamento indispensável ao acesso às salas situadas no 5º e 6º andares, cuja paralisação reiterada comprometeu a plena fruição do imóvel, restringiu a acessibilidade de usuários e colaboradores, ocasionou prejuízos operacionais e expôs os ocupantes a situações de risco, conforme amplamente registrado nas notificações e do documento técnico constantes dos autos.

No que se refere às obrigações acessórias da contratada, o Termo Aditivo de Retificação estabeleceu a documentação que deve ser apresentada mensalmente para fins de pagamento, compreendendo, dentre outros documentos, comprovante de inscrição no CNPJ, Certificado de Regularidade do FGTS, Certidão Conjunta de Tributos Federais, Certidão Estadual, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e Certidão Municipal.

Posteriormente, o Termo Aditivo nº 05/2026, que formalizou a cessão integral dos direitos e obrigações contratuais para a empresa AX Administração e Serviços Ltda., manteve expressamente a obrigação de apresentação mensal dessa documentação, reafirmando a continuidade das obrigações assumidas pela nova contratada.

Além disso, o Termo Aditivo nº 05/2026 prevê expressamente mecanismos de responsabilização em caso de inadimplemento contratual, estabelecendo, em seu item II.V, a aplicação de multa de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato quando a contratada deixar de cumprir, sem justa causa, as obrigações assumidas ou as executar em desconformidade com o pactuado. De igual modo, o item II.VI dispõe que, diante de descumprimento grave ou reiterado das obrigações contratuais ou de rescisão por culpa exclusiva da contratada, poderão ser aplicadas outras sanções administrativas e contratuais, sem prejuízo da multa anteriormente prevista, vejamos:

“II.V- No caso de inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas pela CONTRATADA, a CONTRATANTE poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à CONTRATADA multa de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do Contrato, quando, sem justa causa, a CONTRATADA não cumprir as obrigações assumidas ou cumpri-las em desacordo com o estabelecido no presente Contrato e em seus anexos.

II.VI- Havendo o descumprimento grave ou reiterado das obrigações e demais condições destes termos ou, ainda, a sua rescisão por culpa exclusiva da CONTRATADA, a CONTRATANTE poderá, sem prejuízo da sanção de multa (...).”

Nesse contexto, a análise do contrato originário, de seus termos aditivos, das notificações extrajudiciais expedidas, das respostas apresentadas pela contratada e das medidas administrativas já adotadas evidencia que as irregularidades verificadas não se limitaram a eventos isolados ou de pequena relevância, mas configuraram descumprimentos reiterados de obrigações contratuais essenciais à adequada utilização do imóvel. Tal circunstância, além de justificar a aplicação das penalidades previstas contratualmente, constitui fundamento jurídico idôneo para a adoção de providências mais gravosas, inclusive a rescisão da relação contratual e a consequente substituição do imóvel atualmente ocupado, medida que se revela compatível com os princípios da continuidade do serviço, da eficiência, da segurança, da economicidade e da supremacia do interesse público que orientam a atuação administrativa do IFAG.

V – DA RESPOSTA DA CONTRATADA E DA CONTRANOTIFICAÇÃO DO IFAG

Após a notificação encaminhada em maio de 2026, a empresa apresentou manifestação nos autos, exercendo plenamente o direito ao contraditório e à ampla defesa, oportunidade em que expôs as justificativas que entendeu pertinentes para os fatos apontados. Em observância aos princípios do devido processo administrativo, da motivação e da boa-fé objetiva, o IFAG procedeu à análise das alegações apresentadas e emitiu contranotificação em 11/05/2026, apreciando individualmente os argumentos deduzidos pela contratada.

Na referida contranotificação, o Instituto registrou o recebimento da resposta apresentada pela AX Administração e Serviços Ltda., consignando, inclusive, que a própria empresa reconheceu a ocorrência das falhas relatadas, especialmente quanto à inoperância do elevador e aos transtornos ocasionados aos usuários do imóvel. Ressaltou-se, contudo, que as justificativas apresentadas não eram suficientes para afastar a responsabilidade contratual da locadora, uma vez que lhe incumbia assegurar a manutenção do imóvel em condições adequadas de funcionamento, acessibilidade, segurança e plena utilização, independentemente das causas internas que motivaram a interrupção dos serviços.

A contranotificação também destacou que o episódio ocorrido em 24/04/2026, quando três colaboradores do IFAG permaneceram presos no elevador por aproximadamente 30 (trinta) minutos, com necessidade de acionamento do Corpo de Bombeiros, extrapolou o conceito de mero transtorno cotidiano, configurando situação concreta de risco à integridade física dos usuários e comprometendo a adequada execução das atividades institucionais.

Verifica-se, portanto, que todas as medidas administrativas adotadas pelo IFAG foram precedidas da devida ciência da contratada, da concessão de prazo para manifestação e da análise das justificativas apresentadas, assegurando-se, em todas as oportunidades, o exercício do contraditório e da ampla defesa. Somente após a reiteração das irregularidades, o descumprimento das obrigações contratuais e a ineficácia das medidas corretivas propostas pela contratada é que o Instituto passou a avaliar providências mais gravosas, observando os princípios da proporcionalidade, razoabilidade, segurança jurídica e do devido processo administrativo.

VI – DA JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA GERÊNCIA DE ENGENHARIA

A justificativa técnica apresentada pela Gerência de Engenharia demonstra que a mudança do imóvel atualmente ocupado decorre de necessidade administrativa concreta.

O documento informa que a equipe técnica ocupa atualmente edificação na Avenida 85, nº 1070, Setor Marista, com área superior à necessidade atual e com problemas diários

de energia, internet, acessibilidade, elevador, escadas, controle de acesso e dificuldade de utilização pelas equipes.

Registra, ainda, que pessoas com mobilidade reduzida possuem dificuldades de acesso à edificação, que possui apenas um elevador, frequentemente em manutenção, e escadas com patamares e alturas divergentes das boas práticas de engenharia e normas técnicas, gerando risco de acidentes.

Quanto ao novo imóvel pretendido, a justificativa aponta área de 100 m², com 4 salas, copa, área técnica com armários, lavabos internos, lavabos acessíveis na circulação, 2 garagens rotativas, 9 elevadores, vigilância e controle de acesso 24 horas, além de estrutura pronta para uso, sem necessidade de reforma ou manutenção custeada pelo IFAG.

A justificativa também informa que, como não há previsão no plano de trabalho do Termo de Colaboração para despesas de reforma ou manutenção do imóvel, buscou-se imóvel pronto para mudança, com estrutura compatível com a equipe redimensionada.

Assim, a análise técnica evidencia motivação objetiva para a substituição do imóvel, fundada em segurança, acessibilidade, economicidade, funcionalidade e adequação ao novo escopo da parceria.

VII – DA PESQUISA DE PREÇOS E DA VANTAJOSIDADE

A Gerência de Engenharia realizou pesquisa comparativa com 12 imóveis disponíveis para locação, adotando critérios como edificação comercial vertical, portaria 24 horas, controle de acesso, número mínimo de vagas, área entre 90 m² e 120 m², banheiros acessíveis, layout, conservação do imóvel e ausência de necessidade de intervenções físicas.

ANEXO II – RESUMO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

ITEM	ANUNCIANTE	Bairro	Aluguel	Condomínio	IPTU	Valor Total	Metragem	Vagas	Banheiros	R\$/m ²
1	You Excelência Imobiliária	Setor Marista	R\$ 23.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 400,00	R\$ 26.400,00	132,00	3,00	-	R\$ 200,00
2	Urbs Imobiliária	Setor Oeste	R\$ 18.000,00	R\$ 3.960,00	R\$ 341,00	R\$ 22.301,00	136,64	1,00	-	R\$ 163,21
3	Provenda	Residencial Alphaville Flamboyant	R\$ 28.200,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 28.200,00	187,00	4,00	3,00	R\$ 150,80
4	Imobiliária House Aviation	Jardim Goiás	R\$ 24.000,00	R\$ 1.832,00	R\$ 340,00	R\$ 26.172,00	162,00	0,00	2,00	R\$ 161,56
5	Cristina Maria Ferreira	Bairro Park Lozandes	R\$ 9.500,00	R\$ 1.800,00	R\$ 360,00	R\$ 11.660,00	100,00	2,00	2,00	R\$ 116,60
6	Rizzo Locacao e Revenda	Sul	R\$ 26.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 26.000,00	156,00	6,00	3,00	R\$ 166,67
7	Rizzo Locação e Revenda	Setor Marista	R\$ 13.000,00	R\$ 2.800,00	R\$ 0,00	R\$ 15.800,00	101,00	0,00	0,00	R\$ 156,44
8	DFI Imóveis	Setor Bueno	R\$ 13.500,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 13.500,00	102,00	0,00	0,00	R\$ 132,35
9	Paula Naciff Consultora Imobiliária	Jardim Goiás	R\$ 13.200,00	R\$ 1.600,00	R\$ 0,00	R\$ 14.800,00	110,00	3,00	2,00	R\$ 134,55
10	Sem Fronteiras	Marista	R\$ 12.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 12.000,00	90,00	0,00	0,00	R\$ 133,33
11	Alfa Center Imóveis	Setor Marista	R\$ 12.100,00	R\$ 1.285,00	R\$ 910,00	R\$ 14.295,00	113,00	1,00	1,00	R\$ 126,50
12	My Broker Imóveis e Aluguel	Setor Marista	R\$ 14.300,00	R\$ 0,00	R\$ 1.100,00	R\$ 15.400,00	120,00	2,00	7,00	R\$ 128,33
									MEDIA	R\$ 147,53

Figura 1 – Extraído do Relatório Técnico da Engenharia.

O quadro comparativo demonstra que o imóvel selecionado apresenta valor compatível com o mercado e o menor custo por metro quadrado entre os imóveis que atendem aos pré-requisitos, fixado em R\$ 116,60/m².

Tal elemento é relevante para demonstrar a observância dos princípios da economicidade e eficiência, especialmente porque a escolha do imóvel não se baseia apenas no menor valor absoluto, mas no conjunto de características indispensáveis à finalidade pretendida: localização, estrutura, acessibilidade, portaria, vagas, conservação e pronta utilização.

VIII – DA SUBSTITUIÇÃO DO IMÓVEL E DA CONTINUIDADE DA EXECUÇÃO DO TERMO DE COLABORAÇÃO

Inicialmente, cumpre destacar que a locação atualmente vigente foi celebrada em 01 de agosto de 2025, portanto em momento anterior à decisão liminar proferida na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 7.885, ocasião em que o Termo de Colaboração nº 001/2025 contemplava a execução de 07 (sete) obras e previa, em seu Plano de Trabalho, a estrutura administrativa necessária ao desenvolvimento das atividades técnicas e operacionais do IFAG.

Posteriormente, em decorrência da decisão proferida na ADI nº 7.885/2025, houve a revogação dos procedimentos aquisitivos internos referentes às obras que ainda não possuíam vínculo contratual constituído, permanecendo em execução apenas as 04 (quatro) obras já contratadas. Tal circunstância, contudo, não afastou a necessidade de manutenção de estrutura física destinada ao funcionamento da equipe técnica responsável pelo acompanhamento, fiscalização e gestão dos contratos remanescentes, permanecendo hígida a previsão de despesa com locação constante do Plano de Trabalho aprovado no âmbito do Termo de Colaboração.

Nesse contexto, a providência ora analisada não se caracteriza como nova contratação destinada à ampliação do objeto da parceria, à execução de novas obras ou à criação de despesa não prevista, mas sim como substituição do imóvel anteriormente locado, motivada pelos reiterados descumprimentos contratuais da atual locadora, os quais comprometeram a adequada execução das atividades institucionais do IFAG.

A necessidade administrativa que justificou a contratação originária permanece inalterada, uma vez que o imóvel continua sendo indispensável para o desenvolvimento das atividades vinculadas ao Termo de Colaboração nº 001/2025. O que se altera é apenas o

imóvel utilizado para atendimento dessa necessidade, em razão da comprovada incapacidade da atual locadora em cumprir satisfatoriamente as obrigações assumidas contratualmente, conforme demonstrado pelas sucessivas notificações, contranotificações, aplicação de penalidade contratual e persistência das irregularidades registradas nos autos.

Sob esse enfoque, a substituição pretendida encontra respaldo no princípio da continuidade do serviço, na medida em que visa assegurar que as atividades técnicas e administrativas relacionadas às obras remanescentes não sejam interrompidas em razão do inadimplemento contratual da atual locadora. Cuida-se, portanto, de medida destinada à mitigação dos prejuízos decorrentes do descumprimento contratual, preservando a execução regular do Termo de Colaboração e a adequada aplicação dos recursos públicos.

No que se refere à forma de seleção do novo imóvel, o art. 61, inciso V, do Regulamento de Compras e Contratações do IFAG admite a contratação por inexigibilidade quando houver inviabilidade de competição, especialmente para a locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha. No caso concreto, a Gerência de Engenharia realizou pesquisa de mercado, avaliando diversos imóveis disponíveis, concluindo que o imóvel selecionado foi o que melhor atendeu às necessidades operacionais do Instituto, considerando critérios de localização, acessibilidade, segurança, infraestrutura, pronta utilização e vantajosidade econômica.

Dessa forma, verifica-se que a substituição do imóvel não representa inovação do objeto, expansão da parceria ou criação de nova despesa, mas mero redirecionamento da execução de despesa já prevista e aprovada no Plano de Trabalho, em razão da impossibilidade de manutenção da locação atualmente vigente, circunstância devidamente motivada pelos reiterados descumprimentos contratuais da locadora, revelando-se juridicamente compatível com o Regulamento de Compras e Contratações do IFAG, com os princípios da continuidade do serviço, da eficiência, da economicidade e da supremacia do interesse público.

IX – DA REGULARIDADE DOCUMENTAL DA NOVA CONTRATADA

No caso concreto, a documentação apresentada refere-se à empresa VS AVANTE ASSESSORIA ADMINISTRATIVA LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 61.339.713/0001-79, representada por sua procuradora/administradora CAPITAL WORK LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 61.615.755/0001-95, tendo sido juntados aos autos os documentos societários, de representação e as certidões de regularidade pertinentes.

Assim, sob o aspecto formal, não se identifica óbice documental quanto à regularidade da referida empresa.

Registra-se, ainda, que a futura locadora deverá manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e regularidade exigidas para a contratação, especialmente quanto às obrigações fiscais, trabalhistas, previdenciárias e documentais aplicáveis.

X – DA RESCISÃO OU ENCERRAMENTO DA LOCAÇÃO ATUAL

Considerando a persistência e a reiteração dos descumprimentos contratuais pela AX ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA, mesmo após sucessivas notificações formais, concessão de prazo para regularização, oportunização do contraditório e da ampla defesa, apresentação de manifestação pela contratada, emissão de contranotificação pelo IFAG e aplicação prévia de multa contratual, verifica-se que as medidas administrativas menos gravosas não foram suficientes para assegurar o cumprimento adequado das obrigações assumidas pela atual locadora.

Nesse contexto, considerando que o Termo Aditivo nº 05/2026 prevê a possibilidade de rescisão contratual em caso de descumprimento grave ou reiterado das obrigações, e diante da justificativa técnica da Gerência de Engenharia quanto à inadequação do imóvel atualmente ocupado, bem como da demonstração de vantajosidade e regularidade documental da nova locadora, entende-se que a rescisão da relação contratual vigente se apresenta como medida necessária e proporcional.

Dessa forma, esta Gerência Jurídica manifesta-se favorável à substituição do imóvel atualmente locado, mediante formalização contratual com a empresa VS AVANTE ASSESSORIA ADMINISTRATIVA LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 61.339.713/0001-79, representada por sua procuradora e administradora, CAPITAL WORK LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 61.615.755/0001-95, considerando que foram apresentadas as certidões e demais documentos necessários, os quais evidenciam, em análise formal, a regularidade jurídica, fiscal e documental, observadas as formalidades administrativas aplicáveis.

XI – CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, considerando:

a) o histórico de notificações extrajudiciais expedidas pelo IFAG em razão de falhas recorrentes no imóvel atualmente locado pela empresa AX ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA;

b) a demonstração de reincidência e persistência das irregularidades, especialmente quanto ao funcionamento do elevador, acessibilidade, segurança, recepção e plena utilização do imóvel;

c) a justificativa técnica da Gerência de Engenharia, que evidencia a inadequação do imóvel atual e a necessidade de substituição;

d) formalização do distrato com a AX ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA, com seus efeitos a partir de 01 de agosto de 2026;

f) a pesquisa de mercado realizada com 12 imóveis, demonstrando que o imóvel pretendido apresenta menor custo por metro quadrado entre aqueles que atendem às necessidades operacionais do IFAG; e,

g) a documentação apresentada pelas empresas VS AVANTE ASSESSORIA ADMINISTRATIVA LTDA, representada pela empresa CAPITAL WORK LTDA, indicando regularidade jurídica e documental.

Ressalta-se, por fim, que a presente manifestação restringe-se à análise jurídico-formal da documentação apresentada, cabendo à área demandante e à Diretoria Administrativa/Presidência a confirmação da efetiva necessidade do imóvel, da disponibilidade orçamentária, da compatibilidade do preço, da regularidade documental atualizada e da conveniência administrativa.

Esta Gerência Jurídica e de Controle Interno, no âmbito de suas atribuições, manifesta-se exclusivamente quanto aos aspectos jurídicos e formais do procedimento, entendendo que os autos encontram-se suficientemente instruídos, com elementos que, em tese, conferem respaldo jurídico à substituição do imóvel de propriedade da empresa VS AVANTE ASSESSORIA ADMINISTRATIVA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.339.713/0001-79, neste ato representada por sua procuradora e administradora CAPITAL WORK LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.615.755/0001-95, conforme Justificativa Técnica, documentos e minuta contratual constantes dos autos.

Ressalta-se que a presente manifestação não abrange os aspectos técnicos, operacionais, financeiros, orçamentários ou de conveniência e oportunidade do objeto, cuja

análise e responsabilidade competem aos setores técnicos competentes e à autoridade administrativa responsável pela decisão.

Diante do exposto, encaminhem-se os autos à Diretoria Administrativa e Presidência do IFAG para assinatura do instrumento contratual a ser firmado com as empresas VS AVANTE ASSESSORIA ADMINISTRATIVA LTDA, neste ato representada por sua procuradora e administradora CAPITAL WORK LTDA.

Após a eventual formalização, retornem-se os autos para adoção das providências administrativas cabíveis visando à elaboração e formalização do Termo de Rescisão do contrato atualmente vigente, firmado com a empresa AX Administração e Serviços Ltda., observadas as disposições constantes do processo administrativo.

Goiânia, 15 de julho de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **BRUNA MENDES ROSA**
Data: 15/07/2026 17:43:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Bruna Mendes Rosa
Gerente Jurídica e de Controle Interno – IFAG