



ESTADO DE SERGIPE
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
COORDENADORIA CONSULTIVA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, ATOS E
CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

PARECER N.º: 1898/2025
PROCESSO N.º: 6763/2025-PROD.ADM-SES
INTERESSADO: SES - Secretaria de Estado da Saúde
ASSUNTO: Locação de Imóvel - Chamamento Público

CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL.
ABRIGO PARA COMPLEXO REGULATÓRIO DO ESTADO DE
SERGIPE, ENGLOBANDO AS SUAS 6 (SEIS) UNIDADES
OPERACIONAIS. ETAPA DE PLANEJAMENTO REALIZADA.
DFD, ETP E TR. SOLUÇÃO DE ESCOLHA DIRETA.
REALIZAÇÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO.
VIABILIDADE DO EDITAL.

I. RELATÓRIO

A SES - Secretaria de Estado da Saúde instaurou processo de contratação em busca da Locação de um imóvel que possa albergar o Complexo Regulatório do Estado de Sergipe, englobando as suas 6 (seis) unidades operacionais, sendo elas: **(i)** Central de Regulação Ambulatorial Especializada (CRAE), **(ii)** Central de Regulação de Serviços Hospitalares (CRSH), **(iii)** Central de Regulação de Leitos (CRL), **(iv)** Central de Regulação das Urgências (CRU), **(v)** Central de Regulação de Tratamento Fora do Domicílio (TFD) e **(vi)** Central Estadual de Transplantes (CET).

Após autorização da autoridade competente e busca infrutífera de imóveis públicos, como medida antecedente e preparatória, pretende a SES lançar o edital de Chamamento Público para prospecção de possíveis interessados no mercado, após o qual poderá, se for o caso, continuar com o processo de inexigibilidade de licitação.

Não por outro motivo que instruem os autos **(I)** DFD - Documento de Formalização da Demanda, **(II)** Termo de Referência e **(III)** Minuta do Edital, no que nos importa por ora.

É a síntese do necessário.



**ESTADO DE SERGIPE
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
COORDENADORIA CONSULTIVA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, ATOS E
CONTRATOS ADMINISTRATIVOS**

II. MÉRITO

Aspeia-se esse Parecer, *prima facie*, para elogiar a SES no controle da legalidade dos atos administrativos, incorporando à sua cultura iter procedimental há muito exigido pela PGE nas contratações de locação de imóvel.

Sim, desde 2018 que o Conselho Superior de Advocacia Pública (Ata 169ª RE) orientou todas as Secretarias e Órgãos do Estado de Sergipe a realizarem em processos de locação de imóveis, ainda que por dispensa de licitação, chamamentos públicos prévios para ampliar a prospecção do mercado imobiliário, com a finalidade de identificar interessados e melhor vantajosidade à Administração Pública.

Seja no império da Lei n.º 8.666/93 ou sua sucessora Lei n.º 14.133/21, temos que o edital de chamamento público prestigia os princípios da isonomia, impessoalidade e moralidade administrativa, e é justamente esta etapa prévia que propõe a SES no caso.

Diferentemente da sistemática da Lei nº 8.666/93, em que a locação de imóveis era prevista como uma das hipóteses de dispensa de licitação (art. 24, X), **a nova lei de licitações e contratações públicas previu como regra a realização de licitação prévia** para a celebração de tal espécie contratual:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

O novo diploma ressalvou, porém, as situações em que não há viabilidade de competição, como quando as características de instalações e de localização tornem necessária a escolha de um determinado imóvel. Ou seja, pela Lei 14.133/2021, quando apenas um único imóvel é capaz de satisfazer o interesse público, é possível ser concretizada a contratação direta, afastando-se a necessidade de realização de processo de escolha e de concorrência.



**ESTADO DE SERGIPE
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
COORDENADORIA CONSULTIVA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, ATOS E
CONTRATOS ADMINISTRATIVOS**

Em que pese a Lei 8.666/93 permitir a realização de contratação direta mesmo diante de uma pluralidade de imóveis capazes de atender as finalidades precípua da administração, o Tribunal de Contas da União recomendava a contratação direta apenas quando comprovado que um único imóvel seria capaz atender as necessidades administrativas de instalação e de localização (AC nº 1.340/09, Plenário; AC nº 5.281/10, da 1ª Câmara; AC nº 2.025/2010, 2ª Câmara).

Nesses termos, o novo regime apenas positivou entendimento já trilhado pela jurisprudência administrativa, levando a uma capitulação mais correta em relação à forma de contratação empregada quando inexistente mais de um bem com características e condições capazes de satisfazer as necessidades administrativas de instalação e funcionamento de suas atividades.

Assim como em qualquer hipótese de licitação inexigível, a inviabilidade de competição deve estar presente no caso concreto para que se viabilize a contratação direta. Nessas situações, a disputa não é factível em razão da singularidade do imóvel em relação às suas características de instalações e de localização que impedem a seleção através de um certame licitatório.

Aqui, a SES está na fase primeira, ou seja, na busca de identificar possíveis soluções de imóveis que atendam os interesses e, se for o caso, poderá seguir em eventual processo de contratação direta. Por ora, apenas irá ser publicado o edital de Chamamento Público com os requisitos ali postos.

Neste particular, considerando que as características mínimas exigidas no item 2 do edital, é **recomendável** que a SES insira no instrumento convocatório a obrigação do interessado de apresentar a proposta com o layout, acompanhado de um plano de necessidades que informe (a) o prazo necessário para eventual adaptação e (b) discrimine o preço pelos seguintes fatores: 1 - Aluguel do imóvel; 2 - Reformas e adaptações e 3 - aquisição de mobiliário, se houver.



ESTADO DE SERGIPE
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
COORDENADORIA CONSULTIVA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, ATOS E
CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

III. CONCLUSÃO

Em face do exposto, levando-se em conta as prescrições supra e prezando pelos princípios da legalidade e indisponibilidade do interesse público, opino pela viabilidade jurídica do edital de chamamento público encartado aos autos, com as recomendações de estilo.

É o Parecer, à consideração superior.
Aracaju/SE, 28 de março de 2025.

VINICIUS THIAGO
SOARES DE OLIVEIRA

Assinado de forma digital por
VINICIUS THIAGO SOARES DE
OLIVEIRA
Dados: 2025.03.28 10:48:20 -03'00'

Vinícius Thiago Soares de Oliveira
Procurador do Estado de Sergipe

Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: VQTF-YSVT-DSTG-PFVH



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 31/03/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

● VINICIUS THIAGO SOARES DE OLIVEIRA 28/03/2025 10:48:20 (Certificado Digital)