



Parecer N.º 247/2026/PGM-SPACC

Porto Velho, 13 de maio de 2026.



Parecer n.º: 247/SPACC/PGM/2026

Processo n.º: 016. 005437/2026-16

Secretaria Interessada: Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade – SEMDEC

Assunto: O presente Chamamento Público tem por objeto a seleção de empresa(s) do ramo da construção civil interessada(s) na apresentação de proposta(s) para produção de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, em terrenos de propriedade do Município.

Senhor Secretário,

Trata-se de solicitação de análise jurídica encaminhada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade – SEMDEC acerca da **minuta de Edital de Chamamento Público** destinado à seleção de empresa do setor da construção civil interessada em apresentar proposta para produção de unidades habitacionais no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida**, na modalidade **Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)**.

De acordo com os documentos constantes nos autos administrativos, o procedimento tem por finalidade a implantação de 04 (quatro) empreendimentos habitacionais de interesse social composto por **575 (quinhentas e setenta e cinco) unidades habitacionais**, a serem edificadas em terrenos de propriedade do Município de Porto Velho, os quais serão destinados à implementação do programa habitacional federal.

O procedimento administrativo encontra respaldo, especialmente, nos seguintes diplomas normativos:

- Lei n.º 14.133/2021
- Lei n.º 14.620/2023
- Portaria MCID n.º 724/2023
- Portaria MCID n.º 725/2023
- Portaria MCID n.º 488/2025
- Portaria MCID n.º 489/2025
- Decreto Municipal n.º 18.892/2023, que regulamenta a aplicação da Lei n.º 14.133/2021 no âmbito do Município de Porto Velho.

Constam ainda dos autos, dentre outros documentos relevantes à instrução processual:

- Portaria n.º 488 de 19 de maio 2025, estabelece a meta e formaliza a abertura de procedimento de apresentação de propostas e contratação de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, e revoga a Portaria MCID n.º 727, (ID 0815858);
- Portaria MCID n.º 725, de 15 de junho de 2023, dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória n.º 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, (ID 0815917);
- Portaria n.º 489, de 19 de maio de 2025, altera a Portaria MCID n.º 725, de 15 de junho de 2023, que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social; todas integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei n.º 14.620, de 13 de julho de 2023, (ID 0818799);
- Portaria n.º 724, de 15 junho de 2023, dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória n.º 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, (ID 0818822);
- Certidão de Inteiro Teor - Matrícula n.º 24.816 - LIVRO 2 – Registro Geral - Lote de terras urbano n.º 0492, Quadra 999, Setor 21. Inscrição Cadastral: 01.21.999.0492.001, (ID 0825474);
- Certidão de Inteiro Teor - Matrícula n.º 24.756 - LIVRO 2 – Registro Geral - Lote de terras urbano n.º 6220, Quadra 504, Setor 18. Inscrição

Cadastral: 01.18.504.6220.001, (ID 0825485);

- Certidão de Inteiro Teor - Matrícula n.º 10.907 - LIVRO 2 - Registro Geral - Lote de terras urbano n.º 458 (Eq.Com.06), Quadra 641, Setor 28 (ID 0825503);
- Certidão de Inteiro Teor - Matrícula n.º 10.224 - LIVRO 2 - Registro Geral - Lote de terras urbano n.º 1748 (Eq.Com.03), Quadra 616, Setor 28, (ID 0825499);
- Documento de Formalização de Demanda - DFD n.º 2/2026/SEMDEC-DHA, (ID 0819099);
- Estudo Técnico Preliminar - ETP n.º 5/2026/SEMDEC-DHA, (ID 0822084);
- Mapa de Riscos n.º 0824475/2026-SEMDEC-GAB/SEMDEC-DHA, (ID 0824475);
- Termo de Referência de Obras e Serviços - TRO n.º 0827855/2026/SEMDEC-DHA, (ID 0827855);
- Minuta de Edital e seus Anexos, (ID 0827867);
- Ofício n.º 1502/2026/SEMDEC-DHA, encaminhamento de documentação para análise - Chamamento Público - Programa Minha Casa, Minha Vida - Modalidade FAR, (ID 0861650);
- Despacho n.º 1194/SMCL-SEL, encaminhamos os autos a essa setorial, para que proceda a análise quanto à regularidade, conformidade e adequada instrução processual, (ID 0864466);
- Despacho n.º 1019/SMCL-DGC, tendo em vista a necessidade de assegurar a integridade do instrumento convocatório no que diz respeito às especificações dos serviços, elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade - SEMDEC-GAB/SEMDEC-DHA, encaminhamos os autos à Assessora Técnica de Engenharia, para Parecer do Engenheiro, notadamente, no que concerne aos quesitos de qualificação técnica, e outros pontos relevantes aos aspectos técnicos de engenharia. Após, retornem os autos a este Departamento de Gestão de Compras para prosseguimento, (ID 0876658);
- Parecer n.º 0517345/2026/SMCL-AE - Análise Técnica de Engenharia, considerando a documentação analisada, o instrumento convocatório apresenta-se tecnicamente íntegro e alinhado às normativas do Programa Minha Casa, Minha Vida. A estratégia de seleção por Chamamento Público é viável para o atendimento do interesse público na redução do déficit habitacional em Porto Velho. Encaminho os autos ao Departamento de Gestão de Compras - DGC/SMCL para o prosseguimento dos trâmites licitatórios, (ID 0881753);
- Despacho n.º 1062/SMCL-DGC, encaminham se os autos à PGM para Análise e Parecer Jurídico, acerca do Termo de Referência de Obras e Serviços - TRO, da Minuta de Edital, e respectivos anexos, em conformidade com a Lei Federal n.º 14.620/2023; Portarias MCID n.º 724/2023, n.º 725/2023, n.º 488/2025 e n.º 489/2025; Decreto Municipal n.º 18.892/2023; e demais normas aplicáveis ao Programa Minha Casa, Minha Vida - Modalidade FAR, aplicando-se subsidiariamente, no que couber, a Lei n.º 14.133/2021, que disciplina o processo administrativo de chamamento público. Após retornar os autos a esta SMCL, (ID 0893457).

É o relatório. Passo a opinar.

I - DA FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PRESENTE PARECER

Registra-se que esta manifestação tomará por base, exclusivamente, elementos constantes dos autos, visto que incumbe a esta Procuradoria Geral do Município - PGM, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico administrativa, assim como os aspectos técnicos, econômicos, financeiros e orçamentários.

II - DA FINALIDADE E DOS LIMITES DA ANÁLISE JURÍDICA

Cumpra inicialmente destacar que a atuação da Procuradoria Geral do Município, no exercício de sua função consultiva, restringe-se à **análise da conformidade jurídica dos atos administrativos**, não competindo a esta unidade adentrar em aspectos de conveniência e oportunidade administrativa, tampouco em avaliações de natureza técnica, financeira, urbanística ou orçamentária, as quais são de responsabilidade exclusiva dos setores técnicos da Administração.

Nesse sentido, a presente manifestação limita-se à verificação da **legalidade do procedimento administrativo e da adequação jurídica da minuta do edital**, à luz da legislação vigente e dos princípios que regem a Administração Pública.

III - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1. Do direito fundamental à moradia e da política pública habitacional

A Constituição da República estabelece, em seu artigo 6º, que a **moradia constitui direito social fundamental**, cabendo ao Poder Público implementar políticas públicas destinadas à promoção de condições dignas de habitação.

Tal diretriz se articula com os objetivos fundamentais da República previstos no artigo 3º da Constituição Federal, notadamente a **erradicação da pobreza, a redução das desigualdades sociais e regionais e a promoção do bem-estar social**.

Nesse contexto, foi editada a **Lei n.º 14.620/2023**, que instituiu o novo **Programa Minha Casa, Minha Vida**, com a finalidade de ampliar o acesso à moradia digna, promover o desenvolvimento urbano sustentável e reduzir o déficit habitacional no país.

2. Do regime jurídico do Programa Minha Casa, Minha Vida

A legislação federal estabelece que o Programa Minha Casa, Minha Vida poderá ser executado por meio de diversos instrumentos financeiros e operacionais, dentre os quais se destaca o **Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)**, destinado prioritariamente ao atendimento de famílias de baixa renda.

Nos termos da legislação vigente, os entes federativos podem atuar como **proponentes dos empreendimentos habitacionais**, disponibilizando áreas públicas e promovendo medidas administrativas, urbanísticas e institucionais necessárias à viabilização dos projetos.

No caso em análise, o Município de Porto Velho atua como **ente proponente**, disponibilizando áreas públicas municipais destinadas à implantação do empreendimento habitacional.

3. Da necessidade de seleção pública da empresa construtora

As normas regulamentares expedidas pelo Ministério das Cidades, especialmente a Portaria MCID n.º 488/2025, estabelecem que, nos casos em que o ente federativo figure como proponente do empreendimento, deverá ser realizado **procedimento público de seleção da empresa responsável pela elaboração da proposta e execução do empreendimento habitacional**.

Tal exigência visa assegurar:

- observância do princípio da isonomia entre os interessados;
- transparência na seleção da empresa participante;
- publicidade e controle social do procedimento administrativo;
- escolha da proposta mais adequada ao interesse público.

Nesse contexto, o **Chamamento Público** revela-se instrumento jurídico adequado para viabilizar a seleção de interessados, mediante critérios previamente definidos e amplamente divulgados.

Importa registrar que tal procedimento **não se confunde com licitação para contratação direta de obra pública**, uma vez que a eventual contratação da empresa selecionada ocorrerá posteriormente no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, mediante aprovação do empreendimento pela instituição financeira operadora do programa.

4. Da aplicação subsidiária da Lei n.º 14.133/2021

Embora o chamamento público não configure, em sentido estrito, modalidade licitatória prevista na **Lei n.º 14.133/2021**, o procedimento deve observar, de forma subsidiária, os princípios e diretrizes estabelecidos na referida legislação.

Destacam-se, especialmente, os princípios previstos no artigo 5º da Lei nº 14.133/2021:

- legalidade;
- impessoalidade;
- moralidade;
- publicidade;
- eficiência;
- planejamento;
- transparência;
- competitividade;
- julgamento objetivo;
- segurança jurídica.

Dessa forma, a minuta do edital deve assegurar **critérios objetivos de habilitação e julgamento**, evitando subjetividade excessiva ou qualquer forma de direcionamento indevido.

5. Da instrução processual e do planejamento administrativo

A nova sistemática instituída pela Lei n.º 14.133/2021 atribui especial relevância à **fase de planejamento das contratações públicas**, que deve ser materializada por meio de instrumentos formais de instrução processual.

No presente caso, verificou-se que o processo administrativo encontra-se instruído com os seguintes documentos essenciais:

- Documento de Formalização da Demanda (DFD);
- Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- Termos de Referência;
- Mapa de riscos.

Tais documentos demonstram a observância do **princípio do planejamento**, elemento fundamental para a regularidade do procedimento administrativo.

6. Da regularidade dominial das áreas destinadas ao empreendimento

Consta dos autos documentação dominial relativa às áreas destinadas à implantação do empreendimento habitacional, as quais pertencem ao Município de Porto Velho.

Entre os empreendimentos previstos destacam-se:

- I – Terreno 01 – Residencial Travessia do Madeira - 140 unidades habitacionais;
- II – Terreno 02 – Residencial Vista do Madeira – 200 unidades habitacionais;
- III – Terreno 03 – Residencial Seringal – 134 unidades habitacionais;
- IV – Terreno 04 – Residencial Ferrovia do Povo 101 unidades habitacionais.

A documentação apresentada indica, em análise preliminar, a **regularidade jurídica das áreas**, requisito indispensável para a aprovação das propostas junto à instituição financeira operadora do programa.

7. Da inexistência de contratação direta pelo Município

Cumprе ressaltar que o procedimento de chamamento público em análise **não implica contratação direta da empresa construtora pelo Município**, mas apenas a **seleção da empresa que apresentará proposta técnica no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida**.

A eventual contratação da empresa selecionada dependerá de:

- aprovação do empreendimento pelo Ministério das Cidades;
- enquadramento no programa habitacional;
- aprovação pela instituição financeira operadora, em regra a Caixa Econômica Federal.

Assim, a empresa selecionada deverá atender integralmente aos requisitos técnicos, jurídicos e operacionais exigidos pelo programa habitacional.

8. Do entendimento dos órgãos de controle sobre procedimentos de seleção pública

A realização de procedimentos públicos de seleção, ainda que não configurados como licitação em sentido estrito, encontra respaldo na jurisprudência e na orientação consolidada dos órgãos de controle.

O **Tribunal de Contas da União** tem entendimento consolidado no sentido de que, sempre que a Administração Pública atuar como **indutora de políticas públicas ou promotora de projetos financiados por programas federais**, deve assegurar **procedimento público transparente para escolha de parceiros privados**, ainda que não haja contratação direta imediata.

Nesse contexto, o chamamento público é reconhecido como instrumento legítimo para garantir:

- observância do princípio da **isonomia**;
- **transparência na escolha dos interessados**;
- **publicidade dos critérios de seleção**;
- prevenção de favorecimento indevido.

Tal orientação decorre da necessidade de observância dos princípios constitucionais previstos no artigo 37 da Constituição Federal.

Assim, a realização do chamamento público pelo Município mostra-se **compatível com as boas práticas de governança administrativa e controle externo**, especialmente quando se trata da implementação de programas federais de grande impacto social.

9. Da natureza jurídica do chamamento público no âmbito do Programa Habitacional

Importa destacar que o procedimento ora analisado **não se caracteriza como licitação destinada à contratação direta de obra pública pelo Município**.

Na realidade, trata-se de **procedimento preparatório de seleção de empresa construtora** que apresentará proposta no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida**, instituído pela **Lei n.º 14.620/2023**.

Segundo o Tribunal de Contas da União (ACÓRDÃO N.º 439/2025 - PLENÁRIO) a execução de recursos provenientes do FAR não se submete às leis gerais de licitações, conforme estabelecido pela Lei 10.188/2001. De acordo com o art. 4º, parágrafo único, dessa lei, as operações no âmbito do FAR devem seguir os critérios estabelecidos pelo agente financeiro e estão dispensadas das disposições específicas da lei geral de licitação.

Nesse modelo operacional:

- o Município atua como **ente proponente**;
- a empresa selecionada apresenta proposta ao agente financeiro do programa;
- a análise e eventual contratação são realizadas pela instituição financeira operadora.

Em regra, tal função é exercida pela **Caixa Econômica Federal**, responsável pela análise técnica, jurídica e financeira dos empreendimentos, bem como contratação e fiscalização da execução da obra.

Assim, a finalidade do chamamento público municipal é **assegurar que a escolha da empresa que apresentará a proposta ao programa ocorra mediante procedimento transparente e competitivo**, evitando qualquer indicação direta ou escolha discricionária.

10. Da prevenção de direcionamento e garantia de competitividade

A fim de assegurar a conformidade com os princípios previstos na **Lei n.º 14.133/2021**, especialmente aqueles previstos no artigo 5º, recomenda-se que o edital observe as seguintes diretrizes:

a. Critérios objetivos de habilitação

Devem ser estabelecidos critérios claros e previamente definidos para habilitação técnica, jurídica e econômico-financeira das empresas interessadas.

b. Vedação de exigências restritivas indevidas

As exigências do edital devem limitar-se ao estritamente necessário para assegurar a capacidade técnica da empresa.

c. Publicidade ampla

O edital deve ser amplamente divulgado para garantir efetiva participação do maior número possível de interessados.

d. Transparência do julgamento

Os critérios de seleção e pontuação devem ser objetivos e passíveis de verificação por terceiros.

Tais medidas, aparentemente, foram contempladas no edital e contribuem para **evitar questionamentos futuros por órgãos de controle ou por empresas eventualmente interessadas no certame**.

11. Da publicidade e transparência do procedimento

Em observância ao princípio da publicidade e às diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, recomenda-se que o edital seja divulgado nos seguintes meios:

- Diário Oficial do Município;
- sítio eletrônico oficial da Prefeitura;
- demais meios institucionais que assegurem ampla divulgação.

A ampla publicidade fortalece a legitimidade do procedimento e contribui para a **segurança jurídica da Administração Pública**.

12. Da segurança jurídica do procedimento

Considerando:

- a existência de **fundamentação normativa federal**;
- a realização de **procedimento público transparente**;
- a observância dos princípios administrativos;
- a inexistência de contratação direta pelo Município;

conclui-se que o chamamento público constitui **instrumento juridicamente adequado para viabilizar a participação do Município no programa habitacional federal**, sem afronta ao regime jurídico das contratações públicas.

IV - PONTOS DE AJUSTE IDENTIFICADOS

1. Formalizar designação por portaria na comissão de análise técnica específica publicada;

V - CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando os elementos constantes dos autos administrativos e a legislação aplicável, esta Procuradoria Geral do Município manifesta-se favoravelmente à continuidade do procedimento, **devendo serem observados os apontamentos acima**, entendendo juridicamente viável a minuta de Edital de Chamamento Público destinada à seleção de empresa do setor da construção civil para apresentação de proposta no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

Os autos deverão ser encaminhados a SEMDEC para conhecimento e providências cabíveis.

SALATIEL LEMOS VALVERDE
Procurador Geral do Município



Documento assinado eletronicamente por **Salatiel Lemos Valverde, Procurador(a)**, em 13/05/2026, às 10:04, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.portovelho.ro.gov.br/sei> informando o código verificador **0909863** e o código CRC **1B78BEAA**.



016.005437/2026-16

0909863v6