

**Parecer n. 07/2026/DIEX/SEMUSA****Autos do Processo n. 005.000412/2025-66**

Assunto: Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel para abrigar temporariamente as instalações da Unidade de Saúde da Família Mariana.

Destino: DEA

DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE. ART. 74 DA LEI N. 14.133/2021. SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMUSA. POSSIBILIDADE JURÍDICA.

I. RELATÓRIO

Os presentes autos foram encaminhados a esta Diretoria Executiva, para fins de análise e parecer quanto à regularidade jurídica da contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, com base no art. 74, V, da Lei n.º 14.133, de 2021, para locação de imóvel privado para uso institucional, visando abrigar temporariamente as instalações da Unidade de Saúde da Família Mariana, que será submetida a reforma predial, conforme Termo de Referência (0084363), autorizado pelo Ordenador de Despesa.

As principais peças processuais utilizadas para análise deste parecer são as seguintes:

- 1) DFD nº 0041/2025 - DAB/SEMUSA id.0007864;
- 2) ETP- ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA id.0007864 ;
- 3) MAPA DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO Nº 37/2025/DIAC/DA/CGAF/SEMUSA id.0007864
- 4) TERMO DE REFERÊNCIA Nº 13/2025/DIAC/DA/CGAF/SEMUSA id.0007864 ;
- 5) Anexo 1 - Quadro de Requisitos do Imóvel, fls 87-89 (0007864);
- 6) Anexo 2 – Modelo de Credencial, (0007864);
- 7) Anexo 3 – Modelo de Proposta, fls (0007864);
- 8) Anexo 4 – Minuta de Contrato, fls 75-79 (0007864).
- 9) EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 12/2025/DIAC/DA/CGAF/SEMUSA id.0007864.
- 10) Publicação EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 12/2025/DIAC/DA/CGAF/SEMUSA id. 0007864.
- 11) RESULTADO DO CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO DE IMÓVEIS id. 0007902;
- 12) Proposta Locador id.0008753
- 13) Publicação Resultado id.0013595 e id.0013600;
- 14) ANALISE TECNICA DO IMOVEL PARA LOCAÇÃO DA USF MARIANA id.0037477
- 15) AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL COMERCIAL id.0072123
- 16) Certidões id.0087323;
- 17) TERMO DE REFERÊNCIA Nº [0084363](#)/2025/DIAC/DA/CGAF/SEMUSA;
- 18) RAZÃO DA ESCOLHA E JUSTIFICATIVAS DO PREÇO id.
- 19) DESPACHO SMCL ID.0096247;
- 20) Ofício Nº 404/2025/SMTI-DGR id.0194906;
- 21) Fotos Imóvel id. 0405000;
- 22) Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel id.0405062;
- 23) Pré-Empenho id.0492125;
- 24) Despacho de Avaliação SMTI id.0499321;
- 25) Nova Minuta Contratual id.0529440.

Este é o breve relatório.

II. DA FUNDAMENTAÇÃO**II.1. DOS LIMITES DA ANÁLISE JURÍDICA**

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme art. 53, § 4º, da Lei Nº 14.133, de 1º de abril de 2021. Dessa maneira, não há determinação legal a impor a fiscalização posterior de cumprimento de recomendações feitas pela unidade jurídico consultiva. Além do mais, na eventualidade de o administrador não atender as orientações do Órgão Consultivo, deve justificar nos autos as razões que embasaram tal postura.

Ressalte-se que o exame aqui empreendido se restringe aos aspectos jurídicos do procedimento, excluídos, portanto, aqueles de natureza eminentemente técnica, o que inclui o detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e especificações, uma vez que as questões técnicas fogem das atribuições deste órgão de consultoria, sendo afetos aos setores competentes da Administração. Com relação a esses dados, parte-se da premissa de que a autoridade competente se municiará dos conhecimentos técnicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração.

Feitas tais ressalvas, passamos à análise estritamente jurídica do presente processo.

II.II. DA AUTORIZAÇÃO PARA A CONTRATAÇÃO DIREITA E PLANEJAMENTO

Ressalte-se que a Administração deve certificar-se da obediência às regras internas de competência para autorização da presente contratação.

No caso, foi juntada a autorização para a contratação direta, em cumprimento ao artigo 72, VIII, da Lei nº 14.133, de 2021, conforme o **Termo de Referência** no (id. 0084363).

Em relação à previsão da pretensa despesa junto ao plano anual de contratações a Secretaria justificou a sua ausência no PCA/2024 do Município de Porto Velho, conforme **Estudos Técnicos Preliminares (id.0007864 pág.26)**.

II.III. DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

O artigo 72 da Lei nº 14.133, de 2021, elenca providências e documentos que devem instruir a fase de planejamento do processo de contratação direta, conforme abaixo transcrito:

- 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 da contratado;
- VII – justificativa de preço;
- VIII – autorização da autoridade competente.

Assim, para viabilizar a contratação direta, a Administração deverá comprovar o atendimento dos requisitos legais exigidos, acompanhado da documentação comprobatória.

Dito isso, passamos a análise dos documentos juntados aos autos, quanto ao preenchimento das exigências legais.

II.IV. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Lei nº 14.133, de 2021, a Administração Pública deverá produzir os documentos abaixo durante a fase de planejamento da contratação:

- a) documento para formalização da demanda;
- b) estudo técnico preliminar;
- c) mapa(s) de risco;
- d) termo de referência.

Dito isso, percebe-se que os documentos foram juntados aos autos, conforme indicado no relatório deste parecer.

Embora sejam documentos de natureza essencialmente técnica, faremos algumas observações a título de orientação jurídica.

a) Documento de formalização da demanda

Quanto ao Documento de Formalização da Demanda, este deve conter os conteúdos previstos no art. 8º do Decreto Municipal n.º 18.892/2023, especialmente a justificativa da necessidade da contratação, o nome da área requisitante ou técnica com a identificação do responsável e a indicação da data pretendida para a conclusão da contratação.

No presente caso, verifica-se que a Administração juntou aos autos o **Documento de Formalização de Demanda** (id.0007864 pág.1-4), e este, aparentemente, contém os elementos mínimos exigidos no art. 8º do Decreto Municipal n.º 18.892/2023.

b) Estudos Preliminares: principais elementos

No tocante aos Estudos Técnicos Preliminares, a equipe de planejamento deverá certificar-se de que trazem os conteúdos previstos no art. 18, §1º, da Lei n.º 14.133, de 2021. Tal dispositivo estabelece que os estudos preliminares deverão conter:

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

- I – descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;
- II – demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;
- III – requisitos da contratação;
- IV – estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;
- V – levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;
- VI – estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;
- VII – descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;
- VIII – justificativas para o parcelamento ou não da contratação;
- IX – demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;
- X – providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;
- XI – contratações correlatas e/ou interdependentes;
- XII – descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;
- XIII – posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

§ 2º O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos previstos no referido parágrafo, apresentar as devidas justificativas.

É certo que o ETP deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII, acima, conforme expressamente exigido pelo §2º da referida norma. Quando não contemplar os demais elementos previstos no art. 18, §1º, deverá a Administração apresentar as devidas justificativas. No tocante ao inciso XII, o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis/AGU apresenta diversas orientações jurídicas, a serem consultadas e observadas sempre que incidentes ao caso concreto.

Além das exigências da Lei n.º 14.133, de 2022, deve a Administração Municipal observar, no que couber, as regras constantes da Instrução Normativa Seges/ME nº 58, de 8 de agosto de 2022, que dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares – ETP, para a aquisição de bens e a contratação de serviços e obras.

No presente caso, verifica-se que a Administração juntou aos autos o **Estudo Técnico Preliminar** (id. 0007864 pág.13-29). Apesar de se tratar de documento extremamente técnico, cuja avaliação cabe, em última instância, ao próprio órgão assistido, ele aparentemente contém os elementos mínimos necessários, conforme exigido no art. 18, §1º, da Lei n.º 14.133, de 2021.

Ressaltamos que o documento em comento trata-se de uma peça técnica, que não está abrangida dentro da esfera de competência deste órgão de assessoramento jurídico. Assim, reiteramos que a presente análise jurídica irá presumir que o setor competente do órgão observou todos os parâmetros técnicos objetivos e legais, para a melhor consecução do interesse público.

c) Gerenciamento de riscos

O art. 18, inciso X, da Lei n.º 14.133, de 2021, estabelece que o planejamento da contratação deverá contemplar a análise dos riscos.

No Portal de Compras do Governo Federal consta tópico especialmente dedicado à Identificação e Avaliação de Riscos, que oferece orientações elaboradas com base nas premissas estabelecidas pela Lei n.º 14.133, de 2021. É certo que tais recomendações devem ser incorporadas no planejamento desta contratação.

Além disso, a Administração deve se atentar para a possibilidade de inserir no contrato tópico destinado à Matriz de Riscos (art. 6º, inciso XVII) e Matriz de Alocação de Riscos (art. 103), o que deve ser feito com base em avaliação concreta, com apresentação de justificativa, haja vista a possibilidade de elevação dos custos da contratação. Em caso de dúvidas, esta unidade jurídica poderá ser consultada.

Cabe pontuar que “Mapa de Riscos” não se confunde com cláusula de “Matriz de Risco”, a qual será tratada quando da minuta de contrato e é considerada como a caracterizadora do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, em que se aloca, de forma prévia e acertada, a responsabilidade das partes por possível ônus financeiro decorrente de eventos supervenientes à contratação. Assim, a idealização e elaboração do “Mapa de Riscos” não supre a necessidade da Administração Pública, em momento oportuno, discutir a matriz de riscos a ser estabelecida no instrumento contratual (item 5.2. do Instrumento de Padronização dos Procedimentos de Contratação: Advocacia-Geral da União: Ministério da Gestão e Inovação em Serviços Públicos, 2023).

Cabe pontuar que a etapa de Gerenciamento de Riscos, exceto quanto àquela relacionada à fase de gestão do contrato, pode ser dispensada no caso das contratações diretas (artigo 72, I, da Lei n.º 14.133, de 2021). A dispensa do mapa de risco está condicionada à juntada aos autos de justificativa, demonstrando, por exemplo, que a elaboração do documento é incompatível com a urgência da contratação.

No caso presente, percebe-se que a Administração juntou aos autos a **Análise de Riscos e a respectiva justificativa id.0007864pág.31-36**.

d) Termo de Referência

O Termo de Referência é o documento que deverá conter a definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação, a fundamentação da contratação, a descrição da solução, os requisitos da contratação, o modelo de execução do objeto, o modelo de gestão do contrato, os critérios de medição e de pagamento, a forma e critérios de seleção do fornecedor, as estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado e a adequação orçamentária.

O Termo de Referência deve contemplar as exigências do artigo 6º, XXIII, da Lei n.º 14.133, de 2022:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

(...)

XXIII – termo de referência: documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:

- a) definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;
- b) fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas;
- c) descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto;
- d) requisitos da contratação;
- e) modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento;
- f) modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;
- g) critérios de medição e de pagamento;
- h) forma e critérios de seleção do fornecedor;
- i) estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado;
- j) adequação orçamentária;

No caso, consta dos autos o **Termo de Referência** (id.0084363), elaborado pela área competente, e assinado pelo Ordenador de Despesa.

Nesse contexto, em análise eminentemente formal, verifica-se que o termo de referência aparentemente contemplou as exigências mínimas necessárias contidas no art. 6º, XXIII, c/c art. 40, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

Ressaltamos que o documento em comento trata-se de uma peça técnica, que não está abrangida dentro da esfera de competência da análise jurídico. Assim, reiteramos que a presente análise jurídica irá presumir que o setor competente do órgão observou todos os parâmetros técnicos objetivos e legais, para a melhor consecução do interesse público.

e) Documento de Habilitação

De início, alertamos que, mesmo nas dispensas ou inexigibilidades de licitação, a comprovação da habilitação do contratado deve ser exigida com relação aos aspectos essenciais à regularidade da contratação (art. 72, V, c/c art. 91, § 4º, art. 92, XVI, e art. 161 da Lei nº 14.133, de 2021).

Compete ao gestor verificar a situação da futura contratada junto aos seguintes cadastros/sistemas:

- **Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF;**
- **Cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público federal – CADIN;**
- **Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União;**
- **Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ;**
- **Lista de Inidôneos, mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU; e**
- **Banco Nacional de Devedores Trabalhistas – CNDT.**

Ressalte-se que é essencial, também, a declaração relativa ao cumprimento do disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal, a qual NÃO consta nos autos.

Atente-se que o cadastro do CADIN é meramente informativo, de modo que a existência de pendências não impede a contratação (art. 6º, III, da Lei nº 10.522, de 2002).

No presente caso, a fim de comprovar a regularidade da **Habilitação Jurídica da futura contratada, foram juntados aos autos a Certidão de Inteiro Teor; Documento de Identidade e Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica- ME (ID. 0008753).**

Quanto à comprovação da regularidade da **Habilitação Fiscal e Trabalhista da futura contratada foram juntados os documentos constantes no ID 0087323, todavia, necessário atualizar as certidões vencidas.**

Outrossim, verifica-se que **NÃO foi juntado aos autos documentos que comprovem a ausência de impedimento para contratar com o Poder Público: CEIS, CNJ, CADIN, CEPIM, devendo a secretaria adotar as medidas saneadoras necessárias.**

f) Adequação Orçamentária

Conforme se extrai do caput do artigo 18 da Lei nº 14.133, de 2021, a fase preparatória da licitação deve compatibilizar-se também com as leis orçamentárias.

A existência de disponibilidade orçamentária com a respectiva indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica da despesa é uma imposição legal. Nesse ponto, convém citar o art. 72, IV, da Lei nº 14.133, de 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:

(...)

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

Cabe também alertar para que, caso se trate de criação ou expansão de ação governamental que acarrete aumento da despesa, seja anexada a estimativa do impacto orçamentário no exercício e nos dois subsequentes, bem como a declaração sobre a adequação orçamentária e financeira para fazer face às despesas, em conformidade com as normas constantes dos arts. 16 e 17 da Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal.

No presente caso, a Administração demonstrou que a despesa decorrente da contratação está devidamente prevista no orçamento, por meio de nota de **pré-empenho** id. 0492125.

Alerta-se, ainda, para a necessidade de juntar ao feito, antes da celebração do contrato administrativo, a nota de empenho suficiente para o suporte financeiro da respectiva despesa, em atenção ao disposto no art. 6º da Lei nº 4.320/64.

g) Da Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel

Em princípio, todas as obras, serviços, compras, locações e alienações promovidas pelo Poder Público devem ser precedidas de licitação, que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta (CF, art. 37, XXI).

Entretanto, tendo em vista a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

A Lei Federal n.º 14.133, de 2021, estabeleceu que fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 da referida lei e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, conforme previsto no caput do art. 18.

No caso presente, o órgão demandante, motivadamente, expressou a necessidade da locação de um imóvel para atender às suas demandas. A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valorada, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

“As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.” (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.)

Nesse entendimento, é importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

Inclusive, caso seja viável a competição, ou seja, no caso de dois ou mais imóveis poderem atender às necessidades da Administração, a regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é o dever de licitar, in verbis:

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.

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei n.º 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

§ 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.

Também, 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.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.)

Destarte, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes.

Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público. Jacoby Fernandes defende que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente em relação ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela edilidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado. Não obstante, reforça-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

Desse modo, ainda que caiba ao gestor, em sua margem discricionária, escolher o imóvel que atenda as necessidades da administração pública, deve observar os requisitos fixados em lei para balizar sua conduta. De forma didática, Marçal Justen Filho (2009) estabelece os seguintes critérios:

- a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas;**
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais;**
- c) compatibilidade do preço (do aluguel) com os parâmetros do mercado;**

Nos autos deste processo analisado, verificou-se que as autoridades competentes juntaram aos autos: a **RAZÃO DA ESCOLHA E JUSTIFICATIVAS DO PREÇO id.0084494, Laudo de Vistoria Técnica (id.0405062); avaliação mercadológica (id.0072123); e certificação da inexistência de imóveis públicos vagos (id.0007864 pg.11)**, atendendo parcialmente ao §5º do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021, não sendo de responsabilidade desta Diretoria Executiva opinar quanto ao mérito administrativo destes documentos.

Segundo vistoria técnica realizada pela SMTI (ID 0191144) concluiu “que, do ponto de vista funcional, os pontos de rede estão operacionais e sem impedimentos para uso imediato. No entanto, do ponto de vista técnico normativo, a instalação apresenta desvios de padrão que, embora não afetem a operação atual, tendem a impactar negativamente a gestão e a manutenção da rede a longo prazo”. Assim, para que não haja prejuízos às atividades laborais dos servidores e ao atendimento aos munícipes necessário se faz a realização das adequações apontadas.

Conforme art. 72, inciso VI, da Lei n.º 14.133/2021, a razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. No caso concreto, a razão da escolha em tese foi motivada junto ao documento id.0084494.

Igualmente, conforme art. 72, inciso VII, da Lei n.º 14.133/2021, é indispensável a justificativa de preços, a qual foi feita em tese baseada na **avaliação mercadológica do Avaliador do Município e ratificada junto ao (id.0072123)**.

Por fim, há de ser juntada aos autos da contratação direta a autorização da autoridade competente (gestor do órgão/entidade). Salienta-se que 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. Não basta, pois, a sua divulgação. Deve a informação referente à contratação direta ficar à disposição do público de forma permanente

II.V. DO MINUTA CONTRATUAL

Os requisitos e elementos a serem contemplados na minuta de contrato são aqueles previstos no art. 92, da Lei n.º 14.133, de 2021, com as devidas adaptações às especificidades de cada contratação.

No caso concreto, verifica-se que a Administração apresentou minuta de contrato (**ID 0007864, fls. 75-79**) e, posteriormente, juntou aos autos nova minuta contratual contendo modificações em relação à versão inicialmente acostada (**id.0529440**), a qual contempla as cláusulas mínimas necessárias à contratação pretendida.

Todavia, recomenda-se a inclusão expressa, na minuta contratual, da previsão constante na cláusula 5.1.1 do Termo de Referência, que estabelece que, após a assinatura do contrato e no prazo de 10 (dez) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto responsável pela elaboração dos estudos de layout dos diversos pavimentos, bem como por sua aprovação junto à SEMUSA e aos órgãos municipais/distritais competentes, observando-se os elementos previstos no art. 16 da IN SEGES/ME n.º 103, de 30 de dezembro de 2002.

Do mesmo modo, sugere-se a inserção da previsão constante do item 8.1.4 do Termo de Referência, segundo a qual o imóvel deverá ser definitivamente entregue no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, bem como a previsão expressa de que os efeitos financeiros do contrato, inclusive o início da obrigação de pagamento do aluguel, somente terão início após a emissão do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel pela Administração.

II.VI. DA PUBLICIDADE DA CONTRATAÇÃO DIRETA E DA LEI DE ACESSO À INFORMAÇÃO

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 (art. 72, parágrafo único, da Lei n.º 14.133, de 2021).

A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos, conforme determina o art. 94 da Lei n.º 14.133, de 2021.

De acordo com o art. 8º, §2º, da Lei n.º 12.527, de 18 de novembro de 2011 c/c art. 7º, §3º, V, do Decreto n.º 7.724, de 16 de maio de 2012, deverá haver disponibilização dos seguintes documentos e informações no sítio oficial do ente na internet:

- a. cópia integral do termo de referência;
- b. contratos firmados e notas de empenho emitidas.

III. RECOMENDAÇÕES

- a) **Providenciar a consulta da entidade junto ao CEIS, CNEP, CEPIM, TCU e TCE/RO a fim de atestar a ausência de impedimento para contratar com o Poder Público;**
- b) **Providenciar a juntada da declaração relativa ao cumprimento do disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal;**
- c) **Providenciar a atualização das certidões de regularidade Fiscal Estadual, Municipal e do FGTS, bem como outras que porventura vencerem durante a tramitação do processo;**
- d) **Promover as adequações técnicas apontadas no Relatório de Vistoria da SMTI (ID 0191144), considerando que, embora os pontos de rede se encontrem atualmente operacionais e sem impedimentos imediatos de uso, foram identificados desvios em relação aos padrões técnicos normativos que poderão comprometer, a médio e longo prazo, a gestão, a manutenção da rede e a continuidade regular das atividades laborais dos servidores e do atendimento aos munícipes.**
- e) **Excluir junto ao item 7.2 do Termo de Referência a menção quanto ao pagamento do IPTU pela SEMUSA;**
- f) **Promover a juntada dos documentos previstos no item 8.1.6 do Termo de Referência, bem como, os relativos aos requisitos Mínimos da Proposta quanto a regularidade do imóvel constante do Anexo I do TR, ou apresentar justificativa quando dispensado, visto que alguns dos documentos exigidos não foram**

encontrados nos autos, tais como: a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel ou Certidão de Conclusão do imóvel ou Alvará ou protocolo b) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel; b) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica; c) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos); d) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato

g) Solicitamos que a administração confirme se a locação será com ou sem facilities, tendo em vista a previsão da obrigação do locador quanto a manutenção periódica do sistema de ar-condicionado.

h) Esclarecer se para esta locação será de fato imposta a obrigação de seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais. Caso contrário, recomendamos a exclusão desta informação junto ao processo;

i) Incluir expressamente na minuta contratual: a previsão constante na cláusula 5.1.1 do Termo de Referência, estabelecendo que, após a assinatura do contrato e no prazo de até 10 (dez) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto responsável pela elaboração dos estudos de layout dos pavimentos e sua aprovação junto à SEMUSA e aos órgãos municipais/distritais competentes, observados os elementos do art. 16 da IN SEGES/ME nº 103/2002; a previsão do item 8.1.4 do Termo de Referência, dispondo que o imóvel deverá ser definitivamente entregue no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato; a cláusula expressa de que os efeitos financeiros do contrato, inclusive o início da obrigação de pagamento do aluguel, somente terão início após a emissão do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel pela Administração.

j) Encaminhar a minuta do futuro contrato de locação a ser celebrado no email: cojusa@portovelho.ro.gov.br

k) Após atendidos os apontamentos acima, providenciar a divulgação do ato de autorização da contratação direta (Termo de inexigibilidade de Licitação) no Portal Nacional de Compras públicas – PNCP, bem como no Sítio Eletrônico Oficial desta Prefeitura, conforme estabelecido nos arts. 72, parágrafo único, e art. 174, parágrafo segundo, inciso III, da Lei n.º 14.133/2021;

l) Providenciar a juntada da Nota de Empenho da Despesa;

m) Promover a designação do gestor e fiscal do contrato previamente à execução do objeto.

IV. CONCLUSÃO

Em face do exposto, manifesta-se esta Diretoria Executiva no sentido da **REGULARIDADE JURÍDICA, COM RESSALVAS**, da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V da Lei nº 14.133, de 2021, condicionada ao atendimento das recomendações formuladas no **ITEM III** deste parecer.

Somente após o acatamento das recomendações emitidas neste parecer, ou após seu afastamento, de forma motivada, consoante previsão do art. 50, VII, da Lei de Processo Administrativo (Lei nº 9.784, de 1999), e conforme já alertado nas considerações preliminares desta manifestação, será possível dar-se o prosseguimento do feito, nos seus demais termos, sem a necessidade de retorno para nova manifestação desta Diretoria Executiva.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Porto Velho, 12 de fevereiro de 2026

Elaborado por:
Daniéli C. Minosso Marzarotto
Assessora

MÁRCIA ALVES DA SILVA

Diretora Executiva
OAB/RO Nº10900



Documento assinado eletronicamente por **Marcia Alves da Silva, Diretor(a)**, em 12/02/2026, às 17:44, 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 **0520680** e o código CRC **ACCC6BCC**.



005.000412/2025-66

0520680v8