



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 14ª REGIÃO

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA - DFD

1. Objeto da contratação:

O Objeto do presente Documento de Formalização de Demanda é a Contratação de Escritório de Advocacia com especialização na área de contratações públicas para atendimento às necessidades do Conselho Regional de Corretores de Imóveis 14ª Região – CRECI/MS.

2. Justificativa da necessidade da contratação/aquisição:

2.1 A presente contratação visa fornecer sustentação jurídica especializada na área de Direito Público (compras governamentais, contratos administrativos, termos e instrumentos congêneres, etc.), envolvendo as rotinas de trabalho, auxílio na elaboração de minutas, com emissão de parecer jurídico, consulta oral e escrita, assessoria e consultoria jurídica na elaboração de manuais de procedimento, visando suprir as necessidades do Conselho Regional de Corretores de Imóveis 14ª Região - CRECI/MS, atividades estas que não fazem parte do cotidiano de trabalho dos servidores do Creci e orientar seus gestores e servidores nas funções institucionais, em assuntos de interesse local, suplementar à legislação federal e estadual no que couber.

2.2. No âmbito da administração pública brasileira, as mudanças institucionais significativas, aliadas à crescente cobrança da sociedade por um serviço público de qualidade e transparente, acabaram por deflagrar um processo de modernização e inovação da gestão pública, exigindo uma postura de transformação no seu funcionamento organizacional e nas respostas às demandas da população, além da austera aplicação do recurso público.

2.3. O Conselho Regional de Corretores de Imóveis 14ª Região - CRECI/MS é uma autarquia federal e possui atualmente uma equipe reduzida, com estrutura administrativa e orçamentária diminuta, onde há carência de profissionais do corpo jurídico, notadamente específico em Direito Público, o que torna a contratação de



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 14ª REGIÃO

assessoria externa legítima e possível. Mesmo porque, o corpo jurídico do CRECI/MS é insuficiente para atendimento das demandas específicas e de maior complexidade técnica, uma vez que a estrutura jurídica existente já está alocada nos serviços rotineiros e cotidianos da Autarquia, e mesmo que realizasse concurso público para sua contratação, dificilmente contaria com profissionais especializados em Direito Constitucional, Administrativo e Tributário, persistindo a necessidade de efetuar a contratação de profissional ou escritório especializado.

2.4. O Supremo Tribunal federal já decidiu, nesse mesmo sentido:

17. O fato de a entidade pública contar com quadro próprio de procuradores não obsta legalmente a contratação de advogado particular para a prestação de serviço específico. É necessário, contudo, que fique configurada a impossibilidade ou relevante inconveniência de que a atribuição seja exercida pela advocacia pública, dada a especificidade e relevância da matéria ou a deficiência da estrutura estatal.¹

2.5. Exigir atenção e dedicação do corpo jurídico do Município a questões técnicas, que por vezes requerem estudos e conhecimentos técnicos profundos, que só se adquirem com a experiência, pode provocar, inclusive, o desatendimento de questões ordinárias, as quais já demandam dedicação integral, em razão do seu volume.

2.6. Nesse sentido a cita-se Joel de Menezes Niebuhr:

A contratação de novos advogados estranhos ao corpo jurídico da entidade pressupõe o reconhecimento em algum grau de incapacidade ou inadequação dos presentes para aportar aos fins visados pela Administração Pública. Se eles fossem plenamente capazes ou adequados para prestarem o serviço, não seria justificável fazer com que a Administração Pública arcasse com os custos da contratação de novos profissionais. **Advirta-se que esse juízo sobre a (in) capacidade e (in) adequação é subjetivo e exercido em**

¹ STF, primeira turma. Inq. N. 3.074/SC. Rel. Min. Luis Roberto Barroso, j. 26.08.2014.



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 14ª REGIÃO

competência discricionária da Administração Pública, que deve se pressupor como legítimo e legal e deve ser avaliado pelos órgãos de controle com a devida deferência.²

2.7. É de se observar, no caso, a norma do art. 20 da Lei Federal nº. 13.665/2018, que alterou a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), exigindo que todas as decisões, aí incluídas as de controle, emanadas dos Tribunais de Contas, sejam fundamentadas com atenção a seus efeitos práticos, e não em valores jurídicos abstratos.

Art. 22. Na interpretação de normas sobre gestão pública, serão considerados os obstáculos e as dificuldades reais do gestor e as exigências das políticas públicas a seu cargo, sem prejuízo dos direitos dos administrados.

§ 1º Em decisão sobre regularidade de conduta ou validade de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa, serão consideradas as circunstâncias práticas que houverem imposto, limitado ou condicionado a ação do agente.

2.8. Para que a Administração possa contratar com particulares a regra geral é que seja por meio de licitação, todavia, a própria Lei de Licitações e Contratos traz a possibilidade para que o Gestor possa se utilizar de outros institutos, como por exemplo, a inexigibilidade, disposta no art. 74 da Lei Federal nº. 14.133/2021, vejamos:

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

(...)

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos

² NIEBUHR. Joel de Menezes. Licitação pública e contrato administrativo. 7.ed. Belo horizonte: Fórum, 2024, p. 218.



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 14ª REGIÃO

executivos;

b) pareceres, perícias e avaliações em geral;

c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;

d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;

(...)

*§ 3º Para fins do disposto no inciso III do **caput** deste artigo, considera-se de notória especialização o profissional ou a empresa cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato.*

*§ 4º Nas contratações com fundamento no inciso III do **caput** deste artigo, é vedada a subcontratação de empresas ou a atuação de profissionais distintos daqueles que tenham justificado a inexigibilidade.*

2.9. Os dispositivos mencionados preveem a contratação, pela Administração Pública, de advogado na modalidade de inexigibilidade de licitação. Trata-se de dispositivo que reconhece a impossibilidade da realização de licitação para os casos de contratação de serviço advocatício, em virtude deles se enquadrarem como serviço técnico especializado, cuja singularidade, tecnicidade e capacidade do profissional, tornam inviáveis a realização de licitação.

2.10. Destaque-se que, com o advento da Lei n. 14.133/2021, nos termos do art. 74, III, o requisito da singularidade do serviço advocatício deixou de ser previsto em lei, passando a ser exigida a tão somente a demonstração da **notória especialização** e a **natureza intelectual do trabalho**. Essa interpretação, aliás, é reforçada pela



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 14ª REGIÃO

inclusão do art. 3º-A do Estatuto da Advocacia pela Lei n. 14.039/2020, segundo o qual “os serviços profissionais de advogado são, por sua natureza, técnicos e singulares, quando comprovada sua notória especialização, nos termos da lei”.

2.11. Nesse sentido o posicionamento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Agravo Regimental no Habeas Corpus nº 669.347/SP:

AGRAVO REGIMENTAL EM HABEAS CORPUS. PENAL. ART. 89 DA LEI N. 8.666/1993. AÇÃO PENAL. PREFEITO MUNICIPAL. CONTRATAÇÃO DIRETA DE ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA. REQUISITO DE SINGULARIDADE DO SERVIÇO SUPRIMIDO PELA LEI N. 14.133/2021. CARÁTER INTELECTUAL DO TRABALHO ADVOCATÍCIO. PARECER JURÍDICO FAVORÁVEL. AUSÊNCIA DE DOLO ESPECÍFICO E DE EFETIVO PREJUÍZO. ATIPICIDADE DA CONDUTA. AGRAVO REGIMENTAL PROVIDO. 1. A consumação do crime descrito no art. 89 da Lei n. 8.666/1993, agora disposto no art. 337-E do CP (Lei n. 14.133/2021), exige a demonstração do dolo específico de causar dano ao erário, bem como efetivo prejuízo aos cofres públicos. 2. O crime previsto no art. 89 da Lei n. 8.666/1993 é norma penal em branco, cujo preceito primário depende da complementação e integração das normas que dispõem sobre hipóteses de dispensa e inexigibilidade de licitações, agora previstas na nova Lei de Licitações (Lei n. 14.133/2021). 3. Dado o princípio da tipicidade estrita, se o objeto a ser contratado estiver entre as hipóteses de dispensa ou de inexigibilidade de licitação, não há falar em crime, por atipicidade da conduta. **4. Conforme disposto no art. 74, III, da Lei n. 14.133/2021 e no art. 3º-A do Estatuto da Advocacia, o requisito da singularidade do serviço advocatício foi suprimido pelo legislador, devendo ser demonstrada a notória especialização do agente contratado e a natureza intelectual do trabalho a ser prestado.** 5.



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 14ª REGIÃO

A mera existência de corpo jurídico próprio, por si só, não inviabiliza a contratação de advogado externo para a prestação de serviço específico para o ente público. 6. Ausentes o dolo específico

e o efetivo prejuízo aos cofres públicos, impõe-se a absolvição do paciente da prática prevista no art. 89 da Lei n. 8.666/1993. 7. Agravo regimental desprovido.

(STJ - AgRg no HC: 669347 SP 2021/0160441-3, Relator: Ministro JESUÍNO RISSATO (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJDF), Data de Julgamento: 13/12/2021, T5 - QUINTA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/02/2022)

2.12. Não há critério objetivo que permita a comparação de serviço de assessoramento jurídico prestado por advogado que possibilite qualquer comparação, seja em razão do preço do serviço ou em razão de técnica. A ausência de padronização nos trabalhos desenvolvidos por juristas impede a seleção com critérios objetivos.

2.13. Nesse sentido, o STJ se posicionou por meio do voto do Relator Ministro Napoleão Nunes Maia no seguinte sentido:

“é impossível aferir, mediante processo licitatório, o trabalho intelectual do advogado, pois trata-se de prestação de serviços de natureza personalíssima e singular, mostrando-se patente a inviabilidade de competição.” (STJ, Recurso Especial nº 1.192.332/RS, Relator Ministro Napoleão Nunes Maia).

2.14. Para configuração da Inexigibilidade, a contratação deve ser de profissionais que se destacam no seu segmento. A notória especialização é um emblema subjetivo, eis que relacionado à pessoa do contratado. Trata-se de conceito jurídico indeterminado, a ser integrado pelo administrador, cuja caracterização se dá em função de qualidades essenciais do executor do serviço, que o diferenciam no mercado. Consiste na expertise, desenvolvida por profissional ou por empresa, que os coloca em patamar diferenciado



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 14ª REGIÃO

dos demais concorrentes. Sua nomeada, fama ou notoriedade, como averba a Lei Federal nº. 14.133/2021, não é a calcada em casuísmos ou subjetivismos, mas significativamente, na prática e vivência que abonou ao executar de determinado serviço o reconhecimento de seus pares.

2.15. Nesse sentido:

O artigo 3º-A do Estatuto da Ordem, sob essa luz, direciona-se especialmente para o controle, inclusive judicial, prescrevendo uma presunção de natureza relativa: se o contratado for notório especialista, o serviço advocatício presume-se singular até que se prove o contrário, sendo que o ônus argumentativo e de prova é de quem questiona a singularidade do serviço advocatício.

Na prática, para o controle, primeiro deve-se avaliar se o contratado é ou não é notório especialista. Se for, então vale a presunção relativa de singularidade do objeto, o que significa que se deve considerar o objeto singular salvo se houver prova de que não seja. O efeito prático da presunção no artigo 3º-A do Estatuto da Ordem é o seguinte: sendo o contratado notório especialista e diante da dúvida se serviço advocatício é ou não singular, deve-se considerar que o serviço é singular. Não há inconstitucionalidade nisso.

Ou seja, na dúvida, prefere-se a interpretação dada pela Administração Pública, que foi externada e redundou na contratação por inexigibilidade de licitação. Pondera-se que essa presunção em favor da Administração Pública já se deveria extrair do princípio da deferência e do atributo geral dos atos administrativos de presunção de legitimidade e legalidade – da mesma forma que se presume que uma lei é constitucional e que uma sentença é válida.³

2.16. A notória especialização pressupõe reputação e habilitação superiores, que objetivamente transcendem a pura imputação da Administração Pública e que autorizam

³ NIEBUHR. Joel de Menezes. Licitação pública e contrato administrativo. 7.ed. Belo horizonte: Fórum, 2024, p. 232-233.



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 14ª REGIÃO

o profissional a receber o timbre de notória especialização.

2.17. Como mencionado acima, e na análise da situação fática do Município com pouca estrutura e com escassez de profissional técnico especializado na seara do Direito Público, é que se conclui que a contratação de escritório para prestação de assessoria e consultoria técnica jurídica especializada na área de Direito Público, para suprir as necessidades do Conselho, guarda estreita relação com a necessidade da Administração nos procedimentos vitais para o desenvolvimento das atividades de controle locais.

Considerando o fluxo dos processos administrativos licitatórios no âmbito do CRECI/MS, a diretoria entendeu pela abertura de um novo processo, com o objetivo de incluir no rol das atividades inicialmente previstas outras ações complementares, essenciais para o alcance dos objetivos institucionais. Ressalta-se que há atualmente um contrato vigente com objeto semelhante, o qual será rescindido assim que o novo processo for concluído e a contratação efetivada, a fim de evitar sobreposição contratual e garantir a conformidade com os princípios da legalidade, eficiência e economicidade

3. Quantitativa quantidade e do valor da contratação:

Assim, para atendimento ao CRECI/MS temos a seguinte descrição e quantitativos mínimos necessários:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QTDE
1	Contratação de Escritório de Advocacia com especialização na área de contratações públicas para atendimento às necessidades do Conselho Regional de Corretores de Imóveis 14ª Região – CRECI/MS. 1. Levantamento operacional do processo na estrutura do CRECI/MS; 2. Propostas de novas rotinas de processos de acordo com Lei Federal n.º 14.133/2021;	Mês	12



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 14ª REGIÃO

	3. Transferência de conhecimento técnico jurídico, através de palestras e capacitações pontuais de acordo com a Lei Federal n.º 14.133/2021; 4. Assessoria mensal com monitoramento e acompanhamento das contratações do CRECI/MS; 5. Elaboração de modelos de peças processuais; 6. Elaboração de minutas de normativos; 7. Atualização dos servidores dos entendimentos inerentes a licitações e contratos.		

4. Descrição da Solução:

4.1. Os serviços técnicos especializados a serem contratados, através de Assessoria e Consultoria Técnica Jurídica de Notória Especialização envolvendo matérias correlatas ao Direito Público e auxílio às demandas envolvendo a matéria de licitações e contratos administrativos, com função de defender os interesses desta Autarquia e orientar seus membros e servidores nas funções institucional, executiva, legislativa em assuntos de interesse local, suplementar à legislação federal e estadual no que couber fiscalizadora, julgadora, administrativa, integrativa, assessoramento e as demais funções exercidas no limite de competência.

4.2. Os serviços contratados serão norteados pelas seguintes atividades principais:

- I. Levantamento operacional do processo na estrutura do CRECI/MS;
- II. Propostas de novas rotinas de processos de acordo com Lei Federal n.º 14.133/2021;
- III. Transferência de conhecimento técnico jurídico, através de palestras e capacitações pontuais de acordo com a Lei Federal n.º 14.133/2021;



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 14ª REGIÃO

- IV. Assessoria mensal com monitoramento e acompanhamento das contratações do órgão;
- V. Elaboração de modelos de peças processuais;
- VI. Elaboração de minutas de normativos;
- VII. Atualização dos servidores dos entendimentos inerentes a licitações e contratos;

5. Parcelamento da contratação:

Trata-se de item único, impossível de divisão.

6. Conclusão:

Considerando as informações aqui prestadas, conclui-se que se mostra viável a contratação em questão e suficiente para atender a demanda que ora se apresenta.

Campo Grande – Mato Grosso do Sul.



Documento assinado digitalmente

ADILSON DOS SANTOS ALMEIDA

Data: 13/08/2025 16:36:42-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gestor Administrativo

CRECI 14ª Região/MS