

PROCESSO SEI Nº 050505382.000477/2025-92-PMM.

PROCEDIMENTO: Inexigibilidade de Licitação nº 87/2025-CPL/DGLC/PMM.

OBJETO: Locação de imóvel destinado ao funcionamento do alojamento dos professores da EMEF Sol Poente com finalidade de garantir o cumprimento do calendário letivo de 2025.

REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Educação - SEMED.

LOCADOR: GILVAN GOMES DA SILVA (CPF nº 299. -00).

VALOR MENSAL: R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais).

RECURSO: Erário Municipal.

PARECER Nº 748/2025-DIVAN/CONGEM

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de análise de procedimento de contratação pública constante nos autos do **Processo Administrativo nº 050505382.000477/2025-92**, na forma da **Inexigibilidade de Licitação nº 87/2025-CPL/DGLC/PMM**, cujo o objeto é a *Locação de imóvel destinado ao funcionamento do alojamento dos professores da EMEF Sol Poente com finalidade de garantir o cumprimento do calendário letivo de 2025*, **pelo período de 36 (trinta e seis) meses**, a ser feita com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo como locador o Sr. **GILVAN GOMES DA SILVA** e como locatária (requisitante) a **Secretaria Municipal de Educação – SEMED**, sendo instruído pela requisitante e pela Coordenação Permanente de Licitação vinculada a Diretoria de Governança de Licitações e Contratos – CPL/DGLC/PMM, conforme especificações constantes no Termo de Referência e outros documentos de planejamento da contratação.

Assim, o presente parecer tem como objetivo a análise técnica inicial do feito, verificando se os procedimentos que precedem a contratação direta foram dotados de legitimidade, respeitando os princípios da Administração Pública e em conformidade com os preceitos da Lei de Licitações e Contratos nº 14.133/2021 e dispositivos correlatos, com ênfase nos parâmetros fiscal e trabalhista, para comprovação da regularidade e exequibilidade da contratação.

O processo se apresenta na forma virtual, devidamente registrado no Sistema Eletrônico de

Informações (SEI), contendo ao tempo desta análise 04 (quatro) volumes.

Prossigamos à análise.

2. DA ANÁLISE JURÍDICA

No que tange ao aspecto jurídico da contratação, foi providenciada a juntada aos autos do Parecer Referencial nº 09/2025-PROGEM (SEI nº 1041811, vol. III), que informa a dispensa de elaboração de parecer jurídico individualizado, nos termos da Súmula Administrativa nº 09/2025-PROGEM, desde que cumpridos os requisitos dispostos no bojo do respectivo documento.

Observadas, dessa forma, as disposições contidas no inciso III do art. 72 c/c §5º do art. 53, ambos da Lei nº 14.133/2021.

Nessa conjuntura, a SEMED apresentou Checklist da documentação acostada no âmbito do processo administrativo para a Inexigibilidade de Licitação (SEI nº 1071556, vol. III).

3. DA ANÁLISE TÉCNICA

Em vias de atestar o atendimento das exigências necessárias a adoção da forma de contratação direta pela administração em observância a Lei 14133/2021 em especial o se art. 72, bem como a observância dos princípios norteadores das contratações administrativas, quais sejam, moralidade, eficiência, publicidade, legalidade e impessoalidade, tem-se a presente análise das exigências técnicas e legais que orientam a espécie em apreço conforme razões abaixo descritas.

3.1 Da Inexigibilidade de Licitação

A Inexigibilidade de Licitação é um procedimento por meio do qual a Administração efetua contratações e/ou aquisições diretas, em situações pontuais, quando a competição se mostrar inviável, seja pela exclusividade do fornecedor, seja pelos aspectos singulares dos serviços técnicos ou de um imóvel, seja pela natureza artística e consagração pública do indivíduo, seja pelo ganho em se ter diversos prestadores. Nestes casos, fato é que os serviços, bens ou locações, só podem ser executados por determinada empresa/indivíduo ou em cenário no qual é mais vantajoso para o interesse público a pluralidade de contratados, dadas as características específicas e intrínsecas do objeto.

Nesse contexto, verifica-se que para o objeto do processo ora em análise (locação de imóvel) há hipótese de licitação inexigível, prevista expressamente no inc. V, do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
[...]
V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Por conseguinte, nos termos do § 5º do referido dispositivo legal, devem ser levados em consideração 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.

Nesta senda, consta nos autos Parecer Técnico de avaliação do Imóvel objeto da locação nº 0955413/2025/SDU-DDUH, emitido pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Marabá – SDU (SEI nº 0955413, vol. III), o qual atesta a vantajosidade da pretensa locação e ponderando que o local é compatível com o preço proposto pelo proprietário (R\$1.100,00) tendo-o como justo para a contratação. Em complemento consta Razão da Escolha do Contratado e Justificativa do Preço (SEI nº 0977613, vol. III).

Ademais, foi apresentado Certificado informando a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atenda ao objeto requerido (SEI nº 0938551, vol. II), além de Justificativa de Singularidade do Imóvel (SEI nº 0981964, vol. III), afirmando que o imóvel “*se destaca por suas características físicas, funcionais e localização únicas que o tornam singular e imprescindível para a realização da atividade da **EMEF SOL POENTE***”. O documento destaca, ainda, que o imóvel já está estruturado para funcionar como alojamento dos professores da **EMEF SOL POENTE**, com 03 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 Banheiro e 01 área de serviço.

3.2 Da Documentação para Formalização da Contratação

Inicialmente, depreende-se dos autos que a necessidade da contratação foi sinalizada no Documento de Formalização de Demanda (SEI nº 0938193, vol. I), o qual informa que “*A **EMEF SOL POENTE** não dispõe de um imóvel para funcionar como alojamento para os Professores, e tendo em vista a demanda de alunos e a necessidade permanecerem na localidade durante a semana e não tem espaço para se alojar, sendo necessário à locação de um outro imóvel para o referido fim*”.

Desta feita, de posse da demanda, o Secretário Municipal de Educação - SEMED, Sr. Cristiano Gomes Lopes autorizou a instrução do processo de contratação (SEI nº 0938223, vol. I). Por conseguinte, observa-se a Instituição da equipe de planejamento da contratação, composta pela Sra.

Hiane Mayla Lima de Faria, Sra. Karina Aparecida Oyama Zampiva e Sra. Joelma Araujo da Silva (SEI nº 0938269, vol. I).

A autoridade competente ordenadora de despesas exarou Certidão de Atendimento ao Princípio da Segregação das Funções (SEI nº 0938271, vol. I), informando que o procedimento seria conduzido atentando para separação de funções de autorização, aprovação, execução e controle sobre os atos de gestão pública, nos termos do art. 5º, da Lei nº 14.133/2021 e art. 22, do Decreto Municipal nº 383/2023.

Instrui o processo o ato de designação de Gestor de Contrato, Sr. **Nells Claudjan Rodrigues Nascimento** (SEI nº 0938282, vol. I). Verifica-se que o servidor indicado pelo Secretário de Educação assinou o documento para atestar ciência de tal responsabilidade. O titular da educação no município indicou os servidores para fiscalização contratual (SEI nº 0938298, vol. I). Por conseguinte, consta os Termos de Compromisso e Responsabilidade dos Fiscais de Contrato, subscritos pelos servidores Sra. **Rosemere Fernandes** (Fiscal Técnico), Sr. **Rosivaldo Rodrigues Marques** (Fiscal Administrativo) e Sr. **Arley Novais de Oliveira** (Fiscal Setorial), onde comprometem-se pelo acompanhamento e fiscalização da execução do objeto em análise (SEI nº 0938303, vol. I).

Em atendimento ao art. 72, I da Lei nº 14.133/2021, a requisitante elaborou Análise de Riscos ao sucesso da contratação (SEI nº 0938315, vol. I), identificando riscos, respectivas probabilidades de ocorrência, graus do impacto e consequências caso ocorram, a partir de onde definiu-se as possíveis ações preventivas para evitar ocorrência, bem como as ações de contingência se concretizado o evento, com designação dos agentes responsáveis. Depreende-se do estudo que a equipe da SEMED converteu os eventos identificados em Mapa que estabelece as prioridades de monitoramento, boa prática para o melhor gerenciamento de riscos.

Ainda em consonância ao dispositivo supracitado, contempla os autos o Estudo Técnico Preliminar¹ (SEI nº 0981902, vol. I), o qual contém descrição das condições mínimas para a contratação como a necessidade, levantamento de mercado, estimativa do valor, descrição da solução como um todo, resultados pretendidos e a viabilidade da contratação, observadas as demais obrigações nos termos do art. 18, §2º da Lei nº 14.133/2021.

Consolidadas as informações de viabilidade, foi elaborado o Termo de Referência (SEI nº 0981956, vol. I) contendo cláusulas necessárias à execução do contrato, nos termos do inciso XXIII do do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, tais como: definição do objeto, fundamento da contratação, descrição da solução, requisitos da contratação, modelos de execução e gestão, critérios de medição e de pagamento, forma e critérios de seleção do fornecedor, estimativa de preços e adequação orçamentária.

¹ Documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a melhor solução ao problema a ser resolvido e que, na hipótese de conclusão pela viabilidade da contratação, fundamenta o termo de referência.

Destaca-se a juntada do Ofício de solicitação nº 16/2025-ALG/DILOG/SEMED (SEI nº 0938451, vol. II) e respectiva proposta para locação, no valor de **R\$ 1.100,00** (mil e cem reais) mensais (SEI nº 0938456, vol. II), datada de **18/08/2025**. Impende-nos observar que o montante resultante da avença para o período determinado de locação (36 meses) deverá ser de **R\$ 39.600,00** (trinta e nove mil e seiscentos reais).

Foi realizada a pesquisa de preços/laudo de avaliação imobiliária (SEI nº 0938563, vol. II) e a estimativa da despesa (SEI nº 0984769, vol. I), em que são expressos os parâmetros utilizados para a comparação entre o valor da proposta e o valor estimado.

A SEMED documentou a Razão da Escolha do Contratado e Justificativa do Preço (SEI nº 0977613, vol. III), informando a impossibilidade de estabelecer critérios objetivos para comparação e julgamento, em virtude da singularidade do objeto, além das disposições legais que autorizam a contratação direta. Observadas, assim, as disposições contidas nos art. 72 da Lei nº 14.133/2021 e 143 do Decreto municipal nº 383/2023, nos incisos VI e VII em ambos.

Presente no bojo processual documento de identificação do locador, Sr. GILVAN GOMES DA SILVA (SEI nº 0938460 vol. II) e seus dados bancários (SEI nº 0938531, vol. II), além de Declaração de Não Servidor Público, subscrita por ele (SEI nº 0938495, vol. II) e Certidão de Preenchimento dos Requisitos de Habilitação e Qualificação Mínima (SEI nº 0977598, vol. III). Outrossim, consta Comprovante de Residência (SEI nº 0953983, vol. II) e, ainda, a documentação relativa ao imóvel como: comprovante de endereço (SEI nº 0953983, vol. II), Memorial Descritivo e Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR (SEI nº 0938540 e 0938543, vol. II), dando fé de que o Senhor supracitado é possuidor do imóvel em questão, no intuito de comprovar a propriedade do bem.

Presente nos autos a Certidão Negativa Correccional expedida pela Controladoria-Geral da União para o CPF do pretenso locador, a qual atesta não haver registros de penalidades vigentes para tal nos sistemas ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM, que mantêm informações de apenas administrativamente por todos os Poderes e esferas de governo (SEI nº 1071543, vol. II). Além de consulta a Certidão no Cadastro Municipal de Empresas Punidas (SEI nº 1071519, vol. II).

Verifica-se nos autos a pesquisa de preços para locação de imóvel e o Laudo de Avaliação (SEI nº 0928563, vol. II, e SEI nº 0955413, vol. III), certificando que o valor estimado para a presente contratação é vantajoso para a Administração, considerando o método comparativo direto com homogeneização por fatores.

Desta feita, avaliada a conveniência, oportunidade, vantajosidade e os critérios técnicos identificados no planejamento, a inexigibilidade foi autorizada pelo Secretário Municipal de Educação - SEMED, Sr. Cristiano Gomes Lopes (SEI nº 0977634, vol. III), atendendo ao disposto no art. 74, da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 143, do Decreto Municipal nº 383/2023.

Assim, concluídos os expedientes internos de planejamento no âmbito da requisitante, consta o Ofício nº 132//2025-DILOG-ALG/SEMED-PMM, solicitando a instauração do processo à Diretora de Governança de Licitações e Contratos – DGLC, na modalidade de Inexigibilidade de Licitação (SEI nº 0977647, vol. III).

Da minuta contratual elaborada pela DGLC (SEI nº 0984426, vol. III) e posteriormente aprovada pela assessoria jurídica do município, importa destacar que a **Cláusula Quarta** prevê a possibilidade de prorrogação do prazo de vigência da avença, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021 art. 3º da Lei nº 8.245/1991. Ademais, o instrumento traz na **Cláusula Décima Primeira** o indexador de reajustamento do valor da locação, sendo indicado o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) para tal, a ter incidência após decorrido no mínimo um ano (anualidade) contados a partir de **08/09/2025**, data de lavratura da já citada “Estimativa da Despesa”. Neste artefato, subscrito pelo titular da SEMED, foram adotados parâmetros técnicos e cálculos matemáticos com vistas à obtenção de um valor justo de locação. Assim, referida data é considerada marco temporal inicial para contagem do interregno que, superado, trará ao locador direito a eventual reequilíbrio econômico-financeiro em razão da variação inflacionária, nos termos do art. 25, §7º, da Lei nº 14.133/2021².

Por oportunidade, cumpre-nos ressaltar a importância de se atentar à correta contagem do período de validade contratual, orientando que a SEMED observe o critério “data a data”, conforme dispõe o art. 132, §3º, do Código Civil³. Dessa forma, considerando-se o prazo determinado de 36 (trinta e seis) meses, a data de término do contrato deverá corresponder ao mesmo dia do início, em igual mês, no ano de 2028 (ou 2029 caso a formalização seja apenas em 2026).

Constam dos autos cópias: da Lei nº 17.761/2017 (SEI nº 0938258, vol. I) e Lei nº 17.767/2017 (SEI nº 0938266, vol. I), que dispõem sobre a organização da estrutura administrativa do poder executivo municipal; da Portaria nº 009/2025-GP (SEI nº 0938266, vol. I) que nomeia o Sr. Cristiano Gomes Lopes como Secretário Municipal de Educação; do extrato de publicação da Portaria nº 3.984/2025-GP, que designa os servidores para compor a Coordenação Permanente de Licitações vinculada a Diretoria de Governança de Licitações e Contratos – CPL/DGLC (SEI nº 0987997, vol. IV). Observa-se ainda, o ato de designação da Agente de Contratação e sua ciência para tal, sendo indicada a Sra. **Neura Costa Silva** (SEI nº 1075203 e 1080584, vol. IV) a conduzir o procedimento para efetivação do pacto.

² Art. 25. [...]

§ 7º Independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão no edital de índice de reajustamento de preço, com **data-base vinculada à data do orçamento estimado** e com a possibilidade de ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos.

³ Art. 132. Salvo disposição legal ou convencional em contrário, computam-se os prazos, excluído o dia do começo, e incluído o do vencimento. [...] § 3º Os prazos de meses e anos expiram no dia de igual número do de início, ou no imediato, se faltar exata correspondência.

3.3 Da Dotação Orçamentária

Consta dos autos Declaração de Adequação Orçamentária (SEI nº 0977529, vol. III), subscrita pelo titular da SEMED, na condição de ordenadora de despesas do órgão, afirmando que a contratação do objeto não comprometerá o orçamento de 2025, além de estar em consonância com a Lei Orçamentária Anual (LOA), tendo compatibilidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e com o Plano Plurianual (PPA).

Em complemento, foi juntada a Solicitação de Despesa nº 20250804003 (SEI nº 0956605, vol. III), o extrato das dotações orçamentárias destinadas a SEMED para o exercício de 2025 (SEI nº 0956602, vol. III) e o Parecer Orçamentário nº 816/2025/SEPLAN (SEI nº 0982465, vol. III), ratificando a existência de crédito orçamentário, bem como que as despesas correrão pelas seguintes rubricas:

100901.12 361 0009 2.038 - Gestão Ensino Fundamental;

Elemento de Despesa:

3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física.

Subelemento:

3.3.90.36.15 - Locação de Imóveis.

Da análise orçamentária, entendemos que estão contemplados os requisitos necessários para realização da pretensa contratação.

4. DA REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

A comprovação de Regularidade Fiscal e Trabalhista é pré-requisito para celebração de contratos com a Administração pública.

Da análise dos documentos juntados, certidões e suas respectivas autenticações (SEI nº 0938468, 0938473, 0938478, 0938481 vol. II; e SEI nº 1192415, 1192507, 1192513, vol. IV), verifica-se que restou comprovada a regularidade fiscal e trabalhista do Sr. GILVAN GOMES DA SILVA. Ressalta-se, contudo, que a Certidão Negativa Municipal venceu no andamento do processo, tendo sido atualizada por este Órgão de Controle Interno, de forma a garantir a plena validade da documentação exigida para fins de comprovação da regularidade fiscal.

5. DA PUBLICAÇÃO

É de se ressaltar que a Lei nº 14.133/2021 priorizou a divulgação das contratações por meio do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), além de o parágrafo único do artigo 72 do supracitado diploma normativo exigir 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. Ademais, ao regulamentar as locações previstas no art. 74 da lei federal, o §1º do art. 143 do Decreto Municipal nº 383/2023 também determina que o referido ato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade promotora do procedimento.

Nessa conjuntura, atente-se para a juntada, em momento oportuno, de comprovante da divulgação e manutenção do ato de contratação direta no Portal da Transparência do Município de Marabá, em observância aos princípios constitucionais da publicidade e da eficiência, devendo também, neste caso específico de Inexigibilidade, observar o cumprimento do disposto no art. 94 da Lei geral de licitações e contratos, relativo ao prazo de 10 dias úteis, após a celebração de Contrato, para divulgação do instrumento no PNCP (inciso II).

6. DO PRAZO DE ENVIO AO PORTAL DOS JURISDICIONADOS DO TCM/PA

No que diz respeito ao envio das informações e artefatos do procedimento ao Portal dos Jurisdicionados (Mural de Licitações) do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará – TCM/PA, devem ser observados os prazos respectivos estabelecidos no artigo 11, incisos I e II da Instrução Normativa nº 22/2021-TCM/PA.

7. CONCLUSÃO

Alertamos, como medida de cautela, quanto a importância para que anteriormente a formalização de qualquer pacto contratual sejam ratificadas as condições de regularidade denotadas no tópico 4 deste Parecer, nos termos do art. 91, §4º da Lei nº 14.133/2021, as quais devem ser mantidas, concomitantemente com as demais condições de habilitação, durante todo o curso da execução do objeto, conforme o art. 92, XVI do regramento supracitado.

Atente-se aos demais apontamentos de cunho essencialmente cautelares e orientativos, feitos no decorrer desse exame com fito na eficiente execução do pacto e na adoção de boas práticas administrativas.

Salientamos que a responsabilidade pelos atos que sucederem à análise desta Controladoria fica a cargo da autoridade ordenadora de despesas, nos termos da Lei Municipal nº 17.761/2017 e alterações.

Ante ao exposto, **NÃO VISLUMBRAMOS ÓBICE** ao prosseguimento do **Processo nº 050505382.000477/2025-92-PMM**, referente a **Inexigibilidade de Licitação nº 87/2025-CPL/DGLC/PMM**, podendo a Administração Municipal proceder a contratação direta quando

conveniente. Observe-se, para tanto, os prazos e disposições legais atinentes à matéria, inclusive quanto a obrigatoriedade de publicação de referidos atos no sítio oficial do município e Portal do Jurisdicionados TCM/PA.

À apreciação e aprovação pelo Controlador Geral do Município.

Marabá/PA, 6 de novembro de 2025.

João Henrique Zucatelli Galvão Gonçalves
Portaria nº 143/2025-FCCM

Adielson Rafael Oliveira Marinho
Diretor de Verificação e Análise
Portaria nº 482/2025-GP

De acordo.

À **CPL/DGLC/PMM**, para conhecimento e adoção das providências subsequentes.

WILSON XAVIER GONÇALVES NETO
Controlador Geral do Município de Marabá/PA
Portaria nº 018/2025-GP

PARECER FINAL DE REGULARIDADE DO CONTROLE INTERNO

O Sr. **WILSON XAVIER GONÇALVES NETO**, responsável pelo **Controle Interno do Município de Marabá**, nomeado nos termos da **Portaria nº 018/2025-GP**, declara, para os devidos fins junto ao Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará, nos termos do **§ 1º do art. 11 da RESOLUÇÃO Nº 11.535/TCM, de 01 de julho de 2014**, que analisou integralmente o **Processo nº 050505382.000477/2025-92-PMM**, referente à **Inexigibilidade de Licitação nº 87/2025-CPL/DGLC/PMM**, cujo objeto é a *Locação de imóvel destinado ao funcionamento do alojamento dos professores da EMEF Sol Poente com finalidade de garantir o cumprimento do calendário letivo de 2025*, em que é requisitante a **Secretaria Municipal de Educação - SEMED**, com base nas regras insculpidas pela Lei nº 14.133/2021 e demais instrumentos legais correlatos, pelo que declara, ainda, que o referido processo se encontra:

(X) Revestido de todas as formalidades legais, nas fases de habilitação, julgamento, publicidade e contratação, estando apto a gerar despesas para a municipalidade;

() Revestido parcialmente das formalidades legais, nas fases de habilitação, julgamento, publicidade e contratação, estando apto a gerar despesas para a municipalidade, com as ressalvas enumeradas no parecer de controle interno, encaminhado como anexo;

() Revestido de falhas de natureza grave, não estando apto a gerar despesas para a municipalidade, conforme impropriedades ou ilegalidades enumeradas no Parecer de Controle Interno, encaminhado como anexo.

Declara, por fim, estar ciente de que as informações aqui prestadas estão sujeitas à comprovação por todos os meios legais admitidos, sob pena de crime de responsabilidade e comunicação ao **Ministério Público Estadual**, para as providências de alçada.

Marabá/PA, 6 de novembro de 2025.

Responsável pelo Controle Interno:

WILSON XAVIER GONÇALVES NETO
Controlador Geral do Município
Portaria nº 18/2025-GP