



**Estado de Santa Catarina**  
**Município de CAÇADOR**  
**Procuradoria Geral do Município**

Parecer Nº 129/2026

Processo Administrativo Eletrônico nº 2403/2026

Referência: Chamamento Público – Locação imóvel

**EMENTA.** CONTROLE PRÉVIO DE LEGALIDADE. CHAMAMENTO PÚBLICO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ANÁLISE JURÍDICA DO PROCEDIMENTO E DAS MINUTAS. Inconsistência e Fragilidades nos documentos de Planejamento. Incompatibilidade no rito de contratação. Retificação do Edital e Minuta Referencial de Contrato. Prosseguimento do feito, sujeito as adequações, ante as recomendações exaradas no parecer.

1. Trata-se o presente expediente de processo administrativo que tem por finalidade a locação de imóvel para instalação do almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, mediante o procedimento auxiliar de chamamento público para fins de prospecção do mercado imobiliário.

2. Consta nos autos os seguintes documentos para análise jurídica:

- I) Documento de Formalização de Demanda;
- II) Estudo Técnico Preliminar;
- III) Mapa de Gerenciamento de Riscos;
- IV) Relatório de Pesquisa de Preços;
- V) Termo de Referência;
- VI) Minuta do edital.

3. Por último, a Diretoria de Compras e Licitações encaminha à Procuradoria do Município pedido para emissão e parecer jurídico para controle prévio de legalidade, conforme estabelecido nos artigos 53 da Lei nº 14.133/2021, levando em consideração o disposto no artigo 28 do Decreto Municipal nº 10.792/2023.

4. **É o sucinto relatório. Passo ao Parecer.**<sup>1</sup>

#### **I. DA ANÁLISE JURÍDICA**

5. Primeiramente, cumpre destacar que o parecer se caracteriza como um ato opinativo. No âmbito jurídico, sobretudo na Administração Pública, o parecer denominado de parecer jurídico, surge na maioria dos casos, de uma consulta realizada por órgãos ou agentes públicos.

---

<sup>1</sup> *Os pareceres, quando emitidos por órgão técnico ou pessoa física habilitada da Administração, são manifestações técnicas sobre assunto submetido a uma análise objetiva, de caráter meramente opinativo. (BRAZ, Petrônio. Direito Municipal na Constituição. Leme: LED, 2003, pág.273).*



**Estado de Santa Catarina**  
**Município de CAÇADOR**  
**Procuradoria Geral do Município**

6. A opinião do parecerista exterioriza-se a partir da emissão do respectivo parecer jurídico, do qual em regra, não vincula o administrador, possuindo este a discricionariedade de seguir a opinião disposta ou não.

7. Assim, de regra, o parecer consubstancia uma opinião técnica, pessoal do emitente, ou seja, reflete apenas um juízo de valor, não vinculando o administrador, que tem a competência decisória, para praticar o ato administrativo de acordo ou não com o sugerido pelo consultor jurídico. Sendo atos diversos, o parecer jurídico e o ato próprio e discricionário praticado pela autoridade competente.

8. Neste sentido, tem-se que o parecer jurídico concretiza-se, seja a pedido do administrador ou por exigência legal para aclarar e nortear o administrador que pode segui-lo ou ignorá-lo, quando da prática de determinado ato administrativo.

9. Como bem salientado por Maria Sylvia Zanella Di Pietro, *“o parecer não possui efeito normativo por si mesmo [...] É o despacho dessa autoridade que dá efeito normativo ao parecer”*<sup>2</sup>.

10. Dito isso, passamos a análise do mérito.

11. Inicialmente, cabe mencionar que formalizado o Requerimento de Contratação (REC), é essencial identificar a necessidade subjacente a sua contratação. Para isso, a Lei nº 14.133/2021 define a fase preparatória como primeira etapa do processo licitatório e é disciplinada pelo Capítulo II da referida lei.

12. No âmbito do Poder Executivo Municipal, o Decreto nº 10.792/2023 regulamentou que a fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e que as licitações para aquisições de bens e prestação de serviços, inclusive as contratações diretas quando for o caso, deverão ser precedidas de estudo técnico preliminar, análise de riscos e instruídas com termo de referência.

13. O artigo 18 da Lei nº 14.133/2021 elenca providências e documentos que devem instruir a fase de planejamento, conforme abaixo transcrito:

*Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual*

---

<sup>2</sup> Di Pietro, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo: Atlas*, 2012. p. 239



**Estado de Santa Catarina**  
**Município de CAÇADOR**  
**Procuradoria Geral do Município**

*de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:*

*I - a descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido;*

*II - a definição do objeto para o atendimento da necessidade, por meio de termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;*

*III - a definição das condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento;*

*IV - o orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação;*

*V - a elaboração do edital de licitação;*

*VI - a elaboração de minuta de contrato, quando necessária, que constará obrigatoriamente como anexo do edital de licitação;*

*VII - o regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala;*

*VIII - a modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, para os fins de seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto;*

*IX - a motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, e de qualificação econômico-financeira, justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio;*

*X - a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;*

*XI - a motivação sobre o momento da divulgação do orçamento da licitação, observado o art. 24 desta Lei. (grifou-se)*

14. Referido dispositivo é complementado por seu parágrafo primeiro, que dispõe sobre os elementos do Estudo Técnico Preliminar. De uma forma bem abrangente, o planejamento da contratação pressupõe que a própria necessidade administrativa seja investigada, a fim de se compreender o que fundamenta a requisição administrativa. Nele, são identificados o interesse público envolvido e a solução mais adequada para atendê-lo.

15. A partir dessa identificação, é possível explorar soluções disponíveis no mercado, as quais podem diferir do pedido inicial definido no Requerimento de Contratação (REC), instrumentalizado pelo Documento de Formalização de Demanda (DFD) no presente caso. Após identificar a melhor solução, considerando possíveis alternativas, inicia-se a fase de estudo detalhado para definir o objeto da licitação e todos os seus aspectos. **A instrução do processo licitatório deve refletir claramente essa sequência lógica.**



**Estado de Santa Catarina**  
**Município de CAÇADOR**  
**Procuradoria Geral do Município**

16. No presente caso, os servidores da Unidade Demandante elaboraram o Estudo Técnico Preliminar (ETP). Embora se trate de um documento técnico, cuja avaliação final cabe ao próprio órgão assistido, ele contempla as previsões exigidas pelo art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021, atendendo aos requisitos necessários para a contratação.

17. O ETP fundamenta a necessidade da contratação na insuficiência de espaço do imóvel atual e na carência de local para manutenção de equipamentos, o que compromete a eficiência logística da Secretaria de Saúde.

18. O estudo cumpre os requisitos do Art. 18, § 1º da Lei 14.133/2021, descrevendo a solução, os requisitos da contratação e a inexistência de imóveis públicos vagos. Houve, inclusive, o levantamento de mercado que identificou dois imóveis, optando-se por aquele situado na região central por razões de eficiência operacional.

19. Nota-se que o item relativo ao demonstrativo de resultados pretendidos em termos de economicidade (Art. 18, § 1º, IX) foi abordado de forma qualitativa (melhoria de fluxo e controle). Falta, entretanto, uma análise quantitativa que demonstre a vantajosidade financeira da locação em face de outras alternativas, como a reforma de bens existentes ou o custo de oportunidade de manter a estrutura atual fragmentada.

20. Recomenda-se complementar o ETP com um comparativo de custos que evidencie a economia esperada com a redução de perdas de insumos e a centralização logística, consolidando a viabilidade econômica da solução escolhida.

21. No que tange ao item 11 do Estudo Técnico Preliminar (ETP), a equipe de planejamento identificou a necessidade de contratações acessórias indispensáveis à plena fruição do imóvel a ser locado, quais sejam: serviços de monitoramento eletrônico e vigilância armada e manutenção preventiva e corretiva de aparelhos de ar-condicionado.

22. Compulsando os autos, verifica-se que o ETP limita-se a listar tais necessidades, carecendo, contudo, da demonstração efetiva de como essas demandas serão supridas e qual o impacto no planejamento global da contratação. Sob o prisma da Lei nº 14.133/2021, a análise de contratações correlatas não é mera faculdade, mas dever de governança destinado a evitar o fracionamento de despesas e a garantir a funcionalidade do objeto principal.

23. Neste sentido, em observância ao princípio do planejamento e da eficiência, este órgão jurídico recomenda que a equipe técnica proceda às seguintes adequações:

- Diligência de Contratos Vigentes: Deve a equipe de planejamento certificar, nos autos, a existência ou inexistência de contratos corporativos vigentes no Município que possam



**Estado de Santa Catarina**  
**Município de CAÇADOR**  
**Procuradoria Geral do Município**

absorver a demanda do novo imóvel. Havendo contratos ativos para vigilância ou manutenção predial, deve-se avaliar a viabilidade técnica e jurídica de aditamento ou utilização de saldo contratual, privilegiando a economia de escala.

- Alinhamento de Cronogramas: Caso as contratações correlatas exijam novos certames licitatórios, é imperativo que o ETP estabeleça um cronograma integrado. A imissão na posse do imóvel e o início do pagamento dos aluguéis sem que os serviços de segurança e climatização estejam assegurados afronta o princípio da economicidade, podendo caracterizar dano ao erário pela ociosidade do bem público.
- Memória de Cálculo Global: A estimativa do valor da contratação (Art. 18, § 1º, VI) deve considerar, para fins de análise de viabilidade, o custo total de ocupação do imóvel (aluguel + serviços correlatos), permitindo uma comparação fidedigna com outras alternativas do mercado.

24. Dessa forma, a instrução processual deve ser complementada com manifestação expressa sobre a estratégia a ser adotada para estas contratações acessórias, garantindo que o imóvel atenda às finalidades administrativas de forma imediata e segura após sua locação.

25. A pesquisa de preços utilizou-se de consultas a sítios eletrônicos de imobiliárias e contatos diretos, resultando na identificação de um valor estimado de R\$ 17.760,00 mensais.

26. A metodologia seguiu as diretrizes do Art. 23 da Lei 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 10.792/2023, esgotando as fontes disponíveis no mercado local. O relatório conclui pela utilização de uma "proposta única" como parâmetro de preço, justificando a exclusão de outros imóveis por não atenderem ao critério de localização. Embora permitida em casos excepcionais, a adoção de uma única proposta exige cautela extrema e uma justificativa circunstanciada de que o preço é condizente com o mercado.

27. Para conferir segurança à futura contratação, orienta-se que a Administração providencie um Laudo de Avaliação do Imóvel, atestando que o valor da proposta única é compatível com o valor venal e locatício daquela região, suprindo a fragilidade da amostra comparativa.

28. O próximo passo após a elaboração do ETP com a escolha da melhor solução, estabelece que o planejamento da contratação deverá contemplar a análise dos riscos. No mesmo sentido, os §§ 3º e 4º do art. 46 do Decreto Municipal nº 10.792/2023 definem que sempre que possível deve ser dedicado a cada processo a identificação e Avaliação de Riscos, que oferece orientações elaboradas base nas premissas estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021:

*§ 3º O órgão ou entidade demandante, independentemente da formulação ou implementação de matriz de risco, deverá proceder a uma análise dos*



**Estado de Santa Catarina**  
**Município de CAÇADOR**  
**Procuradoria Geral do Município**

*riscos que possam comprometer o sucesso da licitação ou da contratação direta e da boa execução contratual.*

*§ 4º A análise a que se refere o § 3º, sempre que possível, deve levar em consideração o histórico de licitações, inclusive as desertas ou frustradas, e contratações anteriores com objeto semelhante, aferindo-se e sanando-se, de antemão, eventuais questões controversas, erros ou incongruências do procedimento.*

29. Na situação em questão, a Unidade Demandante apresentou o Mapa de Gerenciamento de Riscos, cuja elaboração é recomendada para evitar possíveis frustrações na contratação futura, identificando ameaças como a vacância do chamamento público, vícios ocultos no imóvel e inadequação funcional.

30. O documento atende ao disposto no Art. 18, X, da Lei 14.133/2021. As estratégias de mitigação propostas — como vistorias prévias e cláusulas de correção de defeitos pelo locador — são adequadas e protegem o interesse público, porém identifica-se que o risco de "sobrepreço" ou "preço acima do mercado" não foi detalhadamente endereçado no mapa, especialmente considerando que a pesquisa de preços resultou em uma amostra limitada (proposta única viável).

31. Recomenda-se que seja inserido no Mapa de Riscos a ação de controle de realizar uma avaliação mercadológica formal caso o chamamento público resulte em apenas um interessado, mitigando o risco de contratação por valor superior ao praticado no mercado local.

32. Quanto à elaboração do Termo de Referência, o art. 54, do Decreto Municipal nº 10.792/2023, dispõe que este documento deverá os elementos do inciso XXIII do art. 6º da mesma lei:

*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;*



**Estado de Santa Catarina**  
**Município de CAÇADOR**  
**Procuradoria Geral do Município**

- 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;*

33. O Termo de Referência foi juntado aos autos e reúne cláusulas e condições essenciais exigidas nos instrumentos da espécie. Classifica corretamente o objeto como serviço comum (Art. 6º, XIII) e de natureza contínua (Art. 6º, XV), justificando a necessidade permanente da estrutura logística para a rede de saúde. O prazo de vigência de 12 meses, com previsão de prorrogação (Arts. 106 e 107), guarda consonância com a norma geral.

34. O documento detalha minuciosamente as áreas úteis por ambiente (sala administrativa, oficina, depósitos, etc.), garantindo a objetividade necessária. Contudo, não obstante a regularidade formal, observa-se que a motivação para a escolha da localização "próxima à Secretaria de Saúde" apresenta-se de forma genérica, desde a confecção do DFD e ETP. Carece o processo de um detalhamento técnico-operacional mais robusto que confronte o custo-benefício da delimitação geográfica por "proximidade à Secretaria de Saúde", representado numa justificativa técnica que comprove ser esta a única região capaz de atender ao interesse público, para não configurar restrição indevida à competitividade.

35. Destacamos a importância em demonstrar, por meio de dados concretos ou memórias de cálculo, que a economia gerada com a logística de distribuição, a redução do tempo de deslocamento das equipes e a agilidade no atendimento às unidades de saúde compensam o provável valor superior do aluguel na região pretendida. Tal providência é indispensável para legitimar a restrição do universo de possíveis locadores e consolidar a vantagem da solução escolhida.

36. Outra situação que merece destaque e atenção da unidade demandante é referente a previsão do item 1.1 do TR (e posteriormente no edital), ao mencionar que "*incluem-se no objeto as adaptações internas necessárias*". Não obstante os itens 6.5 e 6.5.1 do TR e as obrigações XIV e XV do contratado sinalizarem que a responsabilidade pela instalação de divisórias (drywall ou similares) e a execução do leiaute correrão às expensas do particular, o documento carece de uma delimitação técnica precisa sobre o vulto de outras possíveis intervenções necessárias, como adequações em redes elétricas e lógicas, também citadas no Mapa de Riscos.

37. A ausência de uma definição clara e exaustiva sobre o alcance de tais adaptações poderá gerar controvérsias na fase de execução contratual. Ademais, caso se identifique a



**Estado de Santa Catarina**  
**Município de CAÇADOR**  
**Procuradoria Geral do Município**

necessidade de obras de maior vulto e estas venham a ser custeadas pela Administração em imóvel de propriedade privada, deve-se observar rigorosamente o disposto no Art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. Referido dispositivo exige a avaliação prévia dos custos de adaptação e, crucialmente, a análise do prazo de amortização de tais investimentos. A omissão desse planejamento poderá configurar enriquecimento sem causa do particular às custas do erário, ao final da locação, caso as benfeitorias incorporadas ao imóvel não sejam devidamente compensadas ou amortizadas durante a vigência contratual.

38. No tocante à conformidade técnica do objeto, orienta-se a inclusão de cláusula que institua a vistoria *in loco* como etapa obrigatória e vinculante antes da adjudicação do resultado do chamamento. Referida vistoria deverá ser realizada pela Comissão de Análise de Propostas e formalizada por meio de relatório circunstanciado, com o escopo de atestar se as metragens, as condições estruturais e os requisitos de acessibilidade (PcD) declarados pelo proponente são condizentes com a realidade fática e atendem plenamente às especificações exigidas pela Secretaria de Saúde no Termo de Referência.

39. De igual forma, não obstante as previsões dos itens 11.2 e 11.3 do Termo de Referência, recomenda-se a inserção de cláusula expressa no TR estabelecendo a obrigatoriedade de que o valor da proposta selecionada seja validado por Laudo de Avaliação Mercadológica formal. Tal exigência decorre do comando do Art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, sendo medida imperativa para atestar a compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado. Essa cautela deve ser redobrada caso o chamamento público resulte na identificação de uma proposta única, servindo o laudo como balizador técnico indispensável para a futura negociação e para a demonstração da economicidade do ajuste perante os órgãos de controle.

40. Quanto a minuta do edital anexado ao processo, correspondente ao Chamamento Público, como procedimento auxiliar de pré-seleção, sob o prisma estritamente jurídico, o instrumento convocatório encontra-se em harmonia com as disposições da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 10.792/2023, porém verifica-se uma inconsistência técnica quanto à definição do rito procedimental a ser adotado após a fase de prospecção. O item 1.2 do Edital define o objeto como "*prospecção para subsidiar futura e eventual locação*", enquanto o item 5.8 reserva à Administração a discricionariedade de decidir entre a contratação direta ou a instauração de processo licitatório somente após a conclusão da avaliação das propostas.

41. Tal redação gera incerteza jurídica e fragiliza o certame. A ausência de um critério objetivo pré-estabelecido para a escolha do rito sucessivo fere o princípio da vinculação ao instrumento convocatório e o princípio da impessoalidade. Ao deixar a decisão para um momento posterior ao conhecimento dos proponentes, a Administração abre margem para questionamentos sobre a escolha casuística do rito em função do proponente identificado.



**Estado de Santa Catarina**  
**Município de CAÇADOR**  
**Procuradoria Geral do Município**

42. Recomenda-se que o Edital estabeleça, de forma clara e vinculante, que o chamamento público constitui o procedimento auxiliar de pré-seleção e que, uma vez identificado um único imóvel que atenda integralmente aos requisitos técnicos e locatícios (conforme sinalizado pela pesquisa de preços preliminar), a Administração deverá deflagrar o processo de contratação direta por inexigibilidade, com fulcro no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Por outro lado, caso o chamamento revele a existência de pluralidade de imóveis aptos, o rito obrigatoriamente deverá ser o licitatório, garantindo a isonomia e a busca pela proposta mais vantajosa. A parametrização do rito deve preceder a abertura das propostas, assegurando a transparência e a previsibilidade do processo administrativo.
43. No tocante ao rito de avaliação previsto nos itens 5.4 e 5.5 do Edital, observa-se a estipulação de prazos para análise de habilitação (5 dias) e avaliação de propostas (10 dias). Todavia, o instrumento convocatório relega a Vistoria Técnica *in loco* a uma mera faculdade da Administração (item 5.7), não a prevendo como condição *sine qua non* para a classificação e eventual seleção do imóvel.
44. Para que a vistoria técnica possua caráter obrigatório e vinculante, medida essencial para atestar a habitabilidade, a metragem real e os requisitos de acessibilidade (PcD), ela deve estar expressamente integrada ao cronograma de avaliação do Edital. A ausência de previsão clara sobre a obrigatoriedade, a forma e o momento em que a Comissão acessará os imóveis prejudica a transparência do certame e impede que os proponentes se preparem adequadamente para essa etapa. Recomenda-se a alteração do item 5.7 para estabelecer a vistoria como etapa obrigatória da avaliação técnica, formalizada por relatório circunstanciado que fundamentará a decisão da Comissão.
45. Ainda, embora o Edital e o Termo de Referência citem o valor estimado da locação, o instrumento é omissivo ao não vincular a aceitabilidade final da proposta à conformidade com um Laudo de Avaliação Mercadológica oficial, a ser elaborado após a identificação do imóvel apto.
46. A redação atual não confere a clareza necessária ao proponente sobre a submissão do seu preço ofertado a um crivo de avaliação oficial rigoroso, conforme exige o Art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. Sem essa previsão, a Administração pode enfrentar dificuldades na fase de negociação obrigatória, especialmente se o valor ofertado for superior ao apurado no laudo técnico. Orientamos que o Edital seja retificado para informar, de modo inequívoco, que a proposta selecionada passará por avaliação imobiliária oficial e que o resultado desta avaliação balizará o valor do contrato, podendo ensejar negociação para adequação ao preço de mercado sob pena de desclassificação.



**Estado de Santa Catarina**  
**Município de CAÇADOR**  
**Procuradoria Geral do Município**

47. Por fim, dentre os anexos do Edital verifica-se a inclusão de minuta de termo contratual, o que revela inconsistências estruturais e um equívoco no rito procedimental que podem comprometer a legalidade da futura contratação.

48. Primeiramente tem-se um erro na descrição do objeto da minuta, na cláusula primeira que descreve o objeto como: "*O objeto deste contrato é a CHAMAMENTO PÚBLICO para a PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO...*". Esta descrição é tecnicamente incorreta, uma vez que o contrato é o instrumento que formaliza o ajuste de vontades para a locação do imóvel (resultado final), enquanto o chamamento público é o procedimento administrativo (meio) para sua seleção. O objeto da minuta deve ser retificado para: "*O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel urbano para instalação do almoxarifado e oficina da Secretaria Municipal de Saúde, conforme especificações do Termo de Referência*".

49. Mas o problema maior identificado na estrutura do edital e no rito adotado, é quanto a existência de uma antinomia procedimental entre o corpo do Edital e a sua Minuta de Termo Contratual (Anexo V), o que compromete a higidez do rito de contratação.

50. Enquanto o item 5.8 do Edital prevê que, após a avaliação, a Administração deliberará sobre a viabilidade de "*realizar a contratação direta ou a necessidade de instauração de processo administrativo licitatório*", o item 1.4 da Minuta Contratual já antecipa, de forma peremptória, que a contratação "*é decorrente de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021*".

51. Esta contradição revela um prejulgamento do resultado do certame. O Chamamento Público, na qualidade de procedimento auxiliar (Art. 79 da NLLC), destina-se justamente a diagnosticar se há ou não viabilidade de competição. Ao fixar previamente a inexigibilidade na minuta, a Administração torna inócuo o critério de escolha previsto no item 5.8, violando o dever de motivação posterior e o rito legal adequado.

52. Para sanar a incompatibilidade, a Administração deve manter a abertura prevista no item 5.8, mas expurgar da minuta referencial (Anexo V) a afirmação antecipada de inexigibilidade. O rito sucessivo deve ser uma consequência lógica e documentada do chamamento:

- Imóvel Único Apto: Justifica-se a Inexigibilidade (Art. 74, V).
- Pluralidade de Imóveis Aptos: Impõe-se o rito Licitatório.

53. A manutenção da minuta com a redação atual (item 1.4) induz o processo ao erro e fere o princípio da vinculação ao instrumento convocatório, uma vez que a minuta já define um rito que o edital diz que ainda será decidido.



**Estado de Santa Catarina**  
**Município de CAÇADOR**  
**Procuradoria Geral do Município**

54. Ressalta-se que a inclusão da minuta no Edital deve figurar estritamente como uma referência das obrigações contratuais a serem assumidas. O título do Anexo V deve ser alterado para "*Minuta Referencial de Contrato para futura contratação direta ou licitatória*", suprimindo-se qualquer menção prévia ao artigo 74, V, até a efetiva homologação do certame.

55. O edital, na forma proposta, apresenta vício de motivação ao utilizar um procedimento de prospecção (que visa a competição) já declarando a sua inviabilidade. Orientamos que, após o encerramento do chamamento, a comissão emita Relatório Conclusivo justificando o rito a ser seguido (Inexigibilidade ou Licitação), com base na quantidade de propostas aptas recebidas.

## **II. DA CONCLUSÃO**

56. Ante o exposto, nos termos do artigo 53 da Lei nº 14.133/2021, levando em consideração também o disposto no artigo 28, *caput* e §2º do Decreto Municipal nº 10.792/2023, nos limites da análise jurídica e excluídos os aspectos técnicos, recomenda-se o prosseguimento do processo sujeito à avaliação da Autoridade Competente quanto à oportunidade e conveniência do ajuste, após as adequações recomendadas no presente parecer.

57. Sendo estas as considerações que nos parecem pertinentes a presente questão, sem embargo de eventuais opiniões divergentes que possa existir.

Caçador, SC, 22 de maio de 2026.

**Roselaine de Almeida Périco**  
**Procuradora Municipal – Portaria n. 11.132/02**  
**OAB/SC 12.903**