



**PROCESSO SEI Nº 050505382.000185/2025-50-PMM.**

**MODALIDADE:** Inexigibilidade de Licitação nº 32/2025-CPL/DGLC/PMM.

**OBJETO:** Locação de imóvel destinado ao funcionamento do ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF BOA VISTA com finalidade de garantir o cumprimento do calendário letivo de 2025.

**REQUISITANTE:** Secretaria Municipal de Educação - SEMED.

**LOCADOR:** PHAMELLA VITORYA DA SILVA HERNESTO (CPF nº 098.174.312-90).

**VALOR MENSAL:** R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais).

**RECURSO:** Erário Municipal.

**PARECER Nº 405/2025-DIVAN/CONGEM**

## 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de análise de procedimento de contratação pública constante nos autos do **Processo Administrativo nº 050505382.000185/2025-50**, na forma da **Inexigibilidade de Licitação nº 32/2025-CPL/DGLC/PMM**, cujo o objeto é a *Locação de imóvel destinado ao funcionamento do ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF BOA VISTA 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 a Sr. **PHAMELLA VITORYA DA SILVA HERNESTO** 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, 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 controle prévio de legalidade (art. 53, §4º da Lei nº 14.133/2021), a Procuradoria Geral do Município manifestou-se em 13/06/2025, por meio do Parecer nº 371/2025/PROGEM/PMM (SEI nº 0675919, vol. III), atestando a legalidade dos atos praticados até o momento de sua análise e posicionando-se favoravelmente ao prosseguimento do feito, após cumpridas as recomendações exarada. Nesse sentido, sobreveio aos autos a justificativa em atendimento as recomendações (SEI nº 0723832, vol. IV).

Observadas, portanto, as disposições contidas no art. 53 da Lei 14.133/2021.

## 3. DA ANÁLISE TÉCNICA

Em vias de atestar o atendimento das exigências necessárias a adoção 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 pela singularidade, seja pela natureza artística e pela consagração pública do indivíduo a ser contratado. São casos em que os serviços ou bens só podem ser adquiridos por determinada empresa ou indivíduo, dadas as suas características específicas.

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 Laudo de avaliação do imóvel para locação, emitido pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Marabá – SDU (SEI nº 0632085, vol. II), afirmando a comprovação de vantajosidade da pretensa locação, ponderando o local como compatível ao preço proposto pela proprietária de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) por mês, tendo-o como justo para a contratação. Foi juntado também ao processo, relatório fotográfico de avaliação do imóvel (SEI nº 0586637, vol. II).

Ademais, foi apresentado Certificado informando a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atenda ao objeto requerido (SEI nº 0586619, vol. II), além de Justificativa de Singularidade do Imóvel (SEI nº 0697093, vol. II), afirmando que o mesmo possui “características físicas, funcionais e localização únicas”, e que “já está estruturado para funcionar como alojamento dos professores da **EMEF BOA VISTA**, com 04 quartos, 02 salas, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 área externa e 01 banheiros. Suas instalações elétricas e hidrossanitárias estão em bom estado e em uso”.

### **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 0584200, vol. I), o qual informa que torna-se essencial a locação do imóvel para servir como alojamento dos professores, pois a escola *“não dispõe de um imóvel para funcionar como alojamento para os Professores lotados nesta Unidade de Ensino, que não residem na Zona Rural e precisam permanecer na localidade durante a semana, sendo necessário à locação de um imóvel para o referido fim”*.

Desta feita, de posse da demanda, o Secretário Municipal de Educação, Sr. Cristiano Gomes Lopes autorizou a instrução do processo de contratação (SEI nº 0584299, 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 0584310, vol. I).

A autoridade competente ordenadora de despesas exarou Certidão de Atendimento ao Princípio da Segregação das Funções (SEI nº 0584315, 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, que tomou ciência do encargo com a assinatura do ato (SEI nº 0584326, vol. I). Ademais, o titular da educação no município indicou os servidores para fiscalização contratual (SEI nº 0584326, vol. I). Por conseguinte, consta o Termo de Compromisso e Responsabilidade dos Fiscais de Contrato, subscrito pelos servidores Sra. Rosemere Fernandes de Resende (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 0584339, 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 0664822, 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.

Ainda em consonância ao dispositivo supracitado, contempla os autos o Estudo Técnico Preliminar (SEI nº 0664494, 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.

Realizados os estudos iniciais para caracterização do objeto e sua viabilidade, as informações para contratação foram materializadas no Termo de Referência (SEI nº 0665057, vol. III) contendo cláusulas necessárias à execução do contrato, nos termos do inciso XXIII 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.

Destaca-se a juntada da solicitação (SEI nº 0585834, vol. I) e respectiva proposta para locação, no valor de **R\$ 1.200,00** (um mil e duzentos reais) mensais (SEI nº 0585861, vol. I), datada de **15/04/2025** e assinada pelo pretenso locador. Impende-nos observar que o montante resultante da avença para o período determinado de locação (36 meses) deverá ser de **R\$ 42.300,00** (quarenta e dois mil e trezentos reais), e o documento que dispõe sobre a Razão da Escolha do Contratado e Justificativa do Preço (SEI nº 0657135, vol. III), informando a impossibilidade se estabelecer critérios objetivos para comparação e julgamento, em razão da singularidade do objeto, além das disposições legais que autorizam a contratação direta.

Verifica-se nos autos a pesquisa de preços para locação de imóvel (SEI nº 0586627, vol. II), subscrita pela servidora Hiane Mayla Lima de Faria certificando que o montante estimado para a presente contratação é vantajoso para a Administração, considerando os valores de outros contratos de locação de imóveis firmados pela Secretaria Municipal de Educação nos exercícios de 2022, 2023 e 2024, “considerando que na região denominada Polo do Rio Preto, não foi possível obter dados mercadológicos amostrais”.

Presente no bojo processual documento de identificação do pretense locador, Sra. PHAMELLA VITORYA DA SILVA HERNESTO (SEI nº 0585862, vol. II), além de Declaração de Não Servidor Público, subscrita por ela (SEI nº 0586611, vol. II), Comprovante de Residência (SEI nº 0586614, vol. II) e seus Dados Bancários (SEI nº 0586617, vol. II), além de Contrato de Compra e Venda, a fim de comprovar a propriedade/posse sobre o imóvel, neste ponto, considerando a informação de que o imóvel está localizado em um projeto de assentamento promovido pelo INCRA (SEI nº 0700900, vol. IV), mostra-se pertinente a juntada do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR.

Em complemento, providenciou-se a juntada aos autos de Certidão de Preenchimento dos Requisitos de Habilitação e Qualificação Mínima, subscrita pelo então Secretário Municipal de Educação - SEMED, Sr. Cristiano Gomes Lopes (SEI nº 0657076, vol. III).

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 0657110, 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 64/2025-DILOG-ALG/SEMED-PMM, solicitando a efetivação do processo para contratação à Diretora de Governança de Licitações e Contratos – DGLC da Secretaria Municipal de Planejamento e Controle - SEPLAN, na modalidade de Inexigibilidade de Licitação (SEI nº 0657225, vol. III).

Da minuta contratual retificada elaborada pela DGLC (SEI nº 0700900, vol. III) e posteriormente aprovada pela assessoria jurídica do município, importa destacar que a **Cláusula Segunda** prevê a possibilidade de prorrogação do prazo de vigência da avença, na forma da Lei nº 8.245/1991. Ademais, o instrumento traz na **Cláusula Oitava** 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) da data do orçamento estimado 29/04/2025, em conformidade com o art. 25, §7º da Lei 14.133/2021<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> 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.

Por oportunidade, ressaltamos a importância quanto a devida atenção para a contagem do período de validade contratual, de modo que a SEMED proceda com a vigência “data a data”, nos termos do art. 132, §3º do Código Civil<sup>2</sup>, devendo a data de extinção da avença corresponder à data de início, em igual mês, no ano de 2028, haja visto que o prazo determinado para duração foi de **36 (trinta e seis) meses**.

Em regular andamento do metaprocesso de contratação pública, verificamos o ato de designação do Agente de Contratação, sendo indicada a Sra. **Neura Costa Silva** (SEI nº 0728317, vol. IV) a conduzir o procedimento para efetivação do pacto, com sua respectiva ciência (SEI nº 0728561, vol. IV).

Constam dos autos cópias dos documentos que comprovam as respectivas competências para realização dos atos administrativos citados neste procedimento, sendo elas: da Lei nº 17.761/2017 (SEI nº 0584305, vol. I) e Lei nº 17.767/2017 (SEI nº 0584306, vol. I), que dispõem sobre a organização da estrutura administrativa do poder executivo municipal; da Portaria 009/2025-GP (SEI nº 0584309, vol. I) que nomeia Secretário Municipal de Educação, Sr. Cristiano Gomes Lopes; do extrato de publicação da Portaria nº 3.984/2025- GP, que nomeia os membros da Coordenação Permanente de Licitações – CPL/PMM (SEI nº 0729243, vol. IV).

Presente nos autos a Certidão Negativa Correccional, de responsabilidade da Controladoria Geral da União, bem como da Certidão Negativa de Cadastro Informativo De Creditos Não Quitados De Órgãos E Entidades Da Administração Pública Estadual - CADIN-PA e no consulta ao Cadastro Municipal de Empresas Punidas (SEI nº 0732187, vol. IV), documentos que demonstram a inexistência de restrições em face da locadora.

Presente no bojo processual Certidão Negativa Correccional expedida para o CPF do pretendo locador, a qual atesta não haver registro de penalidade vigente para tal nos sistemas ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM, que mantêm informações de apenados administrativamente por todos os Poderes e esferas de governo (SEI nº 0586601, vol. II).

### **3.3 Da Compatibilidade Orçamentária**

Consta dos autos Declaração de Adequação Orçamentária (SEI nº 0657062, vol. III), subscrita pelo titular da SEMED, na condição de ordenador de despesas do órgão, afirmando que a contratação do objeto não comprometerá o orçamento de 2025, além de estar em consonância com a Lei

---

<sup>2</sup> 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.

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 20250512002 (SEI nº 0652424, vol. III), o extrato das dotações destinadas à SEMED para o ano de 2025 (SEI nº 0636249, vol. II) e o Parecer Orçamentário nº 477/2025/SEPLAN (SEI nº 0656613, vol. III), referente ao exercício financeiro supracitado, consignando que a despesa correrá pela seguinte rubrica:

100901.12 122 0001 2.027 Manutenção Secretaria Municipal Educação;  
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 está contemplado 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 0586603, 0586605, 0586607, 0586608, vol. II e 0732193, vol. IV), verifica-se que restou comprovada a regularidade fiscal e trabalhista do Sra. PHAMELLA VITORYA DA SILVA HERNESTO, CPF nº 098.174.312-90.

Nessa conjuntura, considerando a expiração do prazo de validade da Certidão Negativa de Débitos Municipais, recomendamos nova consulta, emissão e juntada aos autos.

#### **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 o supracitado dispositivo 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 de tal instrumento no PNCP (inciso II).

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

No que diz respeito aos prazos de envio das informações ao Portal dos Jurisdicionados (Mural de Licitações) do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará – TCM/PA, devem ser observados os prazos estabelecidos no artigo 6º da Resolução nº 11.535-TCM/PA, de 01/06/2014, alterada pela 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/ou orientativos, feitos no decorrer desse exame com fito no eficiente planejamento de procedimentos futuros, contratação e execução do pretense pacto, além de 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.

Desta sorte, **NÃO VISLUMBRAMOS ÓBICE** ao prosseguimento do **Processo nº 050505382.000185/2025-50-PMM**, referente a **Inexigibilidade de Licitação nº 32/2025-CPL/DGLC/PMM**, podendo a Administração Municipal proceder com 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, 2 de julho de 2025.

**Leandro Chaves de Sousa**  
Coordenador II  
Portaria nº 08/2025-SSAM

De acordo.

À **CPL/DGLC/SEPLAN**, 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 11.410/TCM, de 25 de fevereiro de 2014**, que analisou integralmente o **Processo SEI nº 050505382.000185/2025-50-PMM**, referente à **Inexigibilidade de Licitação nº 32/2025-CPL/DGLCPMM**, cujo objeto é a *Locação de imóvel destinado ao funcionamento do ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF BOA VISTA com finalidade de garantir o cumprimento do calendário letivo de 2025*, **em que é requisitante a Secretária 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, 2 de julho de 2025.

Responsável pelo Controle Interno:

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