

**PROCESSO SEI Nº 050505382.000003/2025-41-PMM.**

**MODALIDADE:** Inexigibilidade de Licitação nº 11/2025-CPL/PMM.

**OBJETO:** Locação de imóvel destinado ao funcionamento do alojamento dos professores da EMEF Ayrton Senna.

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

**LOCADORA:** TANIA RODRIGUES CHAVES (CPF nº 975.194.302-78).

**VALOR MENSAL:** R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais).

**RECURSO:** Erário Municipal.

**PARECER Nº 182/2025-DIVAN/CONGEM**

## 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de análise de procedimento de contratação pública constante nos autos do **Processo Administrativo nº 050505382.000003/2025-41**, na forma da **Inexigibilidade de Licitação nº 11/2025-CPL/PMM**, cujo o objeto é a *locação de imóvel destinado ao funcionamento do alojamento dos professores da EMEF Ayrton Senna*, **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 locadora a Sra. **TANIA RODRIGUES CHAVES** 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 aspecto jurídico da contratação, conforme disposições contidas no inciso III do art. 72 c/c §5º do art. 53, ambos da Lei nº 14.133/2021, a Procuradoria Geral do Município manifestou-se em 27/03/2025, por meio do Parecer nº 127/2025/PROGEM/PMM (SEI nº 0471702, vol. III), atestando a legalidade dos atos praticados até o momento de sua análise e posicionando-se favoravelmente ao prosseguimento do feito. Ademias, exarou algumas recomendações, as quais estão devidamente atendidas, conforma providencias descritas na Justificativa em atendimento as recomendações exaradas pelo órgão (SEI nº 0497264, 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 nº 14.133/2021, 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 0428233, vol. II), afirmando a comprovação de vantajosidade da pretensa locação, ponderando o local como compatível ao preço proposto pelo proprietário, de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por mês, tendo-o como justo para a contratação. Foi juntado também ao processo, relatório fotográfico de avaliação do imóvel (SEI nº 0391944, vol. II).

Ademais, foi apresentado Certificado informando a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atenda ao objeto requerido (SEI nº 0391933, vol. II), além de Justificativa de Singularidade do Imóvel (SEI nº 0429659, vol. II), afirmando que o mesmo possui características únicas, a medida em que já está estruturado para funcionar como alojamento dos professores da EMEF Ayrton Senna. Observa-se ainda do documento as características tidas como únicas do imóvel, as quais viabilizam sua escolha por ser singular - como trata o dispositivo legal acima referenciado -, ao passo que ressalta a localização que facilita o acesso aos alunos da região, a área construída e a capacidade para abrigo da estrutura escolar necessária, pois o imóvel conta com 02 quartos, 02 salas, 01 cozinha e 01 banheiro, além de ter instalações elétricas e hidrossanitárias 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 0376355, vol. I), o qual informa que torna-se essencial a locação do imóvel para servir como alojamento dos professores da EMEF Ayrton Senna, 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 0391462, 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 0404593, vol. I).

A autoridade competente ordenadora de despesas exarou Certidão de Atendimento ao Princípio da Segregação das Funções (SEI nº 0391476, 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 0391477, vol. I), com a devida assinatura do servidor indicado, atestando ciência de suas responsabilidades. De igual modo, foram designados servidores para a fiscalização contratual (SEI nº 0391481, vol. I), sendo formalizado 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), que se comprometem a acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato (SEI nº 0404595, 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 0391494, 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<sup>1</sup> (SEI nº 0391496, 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 materializados no Termo de Referência (SEI nº 0404739, vol. I) 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 0391607, vol. II) e respectiva proposta para locação, no valor de **R\$ 850,00** (oitocentos e cinquenta reais) mensais (SEI nº 0391612, vol. II), datada de **21/01/2025** e assinado pela pretensa locadora. Impende-nos observar que o montante resultante da avença para o período determinado de locação (36 meses) deverá ser de **R\$ 30.600,00** (trinta mil e seiscentos reais). Outrossim, apensado aos autos o documento que dispõe sobre a Razão da Escolha do Fornecedor e Justificativa do Preço (SEI nº 0461257, vol. III), informando a impossibilidade se

---

<sup>1</sup> 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.

estabelecer critérios objetivos para comparação e julgamento, em razão da singularidade do objeto, além das disposições legais que autorizam a contratação direta, ressaltando que o valor cobrado se encontra dentro da realidade praticada no mercado obtida por método matemático específico e técnico.

Verifica-se nos autos a pesquisa de preços para locação de imóvel (SEI nº 0391940, 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 na zona rural, uma vez que na região denominada Polo do Rio Preto “[...] não foi possível obter dados mercadológicos amostrais, tendo em vista que as Imobiliárias existentes no Município de Marabá, não dispõe de imóveis a serem locados na Zona Rural [...]”.

No que tange aos dados da pretensa locadora, foram juntados o seu documento de identificação (SEI nº 0391620, vol. II); Comprovante de Residência (SEI nº 0391921, vol. II); Dados Bancários (SEI nº 0391916, vol. II); e Declaração de Não Servidor Público (SEI nº 0391911, vol. II). Contempla os autos o Compromisso de compra e venda do imóvel (SEI nº 0391923, vol. II), no intuito de comprovar legitimidade quanto a propriedade do bem pela futura contratada.

Em complemento, providenciou-se a juntada aos autos de Certidão de Preenchimento dos Requisitos de Habilitação e Qualificação Mínima, subscrita pelo Secretário Municipal de Educação – SEMED (SEI nº 0461240, vol. III).

Desta feita, avaliada a conveniência, oportunidade, vantajosidade e os critérios técnicos identificados no planejamento, a contratação foi autorizada pelo Secretário Municipal de Educação (SEI nº 0461280, 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 46/2025/SEMED-DILOG-ALG/SEMED-PMM, solicitando a efetivação do processo para contratação direta 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 0461293).

Da minuta contratual elaborada pela DGLC (SEI nº 0464939, 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 21/01/2025. Contudo, necessário é retificar a minuta para que conste a data base **06/02/2025**, dia em que a Administração formulou seu orçamento estimado, que a exemplo de outras contratações pela mesma requisitante e apreciadas neste Controle Interno, se materializou no

documento intitulado “Pesquisa de Preços - Doc Externo” (SEI nº 0391940, vol. II), exame em que servidora da SEMED utilizou parâmetros técnicos e cálculos matemáticos para estimar um valor justo da locação, devendo ser tal dia o marco temporal para concessão de reequilíbrio econômico-financeiro decorrente da decomposição inflacionária, em conformidade com o art. 25, §7º da Lei 14.133/2021<sup>2</sup>.

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>3</sup>, devendo a data de extinção da avença corresponder ao mesmo dia de início, em igual mês, no ano de 2028, haja visto que o prazo determinado para duração foi de **36 (trinta e seis) meses**.

Por conseguinte, feitos os devidos ajustes e atendidas as recomendações da PROGEM, em 31/03/2025 a unidade de governança remeteu o processo à sua Coordenação Permanente de Licitações para proceder com a fase de contratação (SEI nº 0501476, vol. III).

Observa-se, ainda, o ato de designação da Agente de Contratação (SEI nº 0502250, vol. III) e sua ciência para tal (SEI nº 0503661, vol. III), sendo indicada a Sra. **Neura Costa Silva** a conduzir o procedimento para efetivação do pacto.

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 0391465, vol. I) e Lei nº 17.767/2017 (SEI nº 0391468, vol. I), que dispõem sobre a organização da estrutura administrativa do poder executivo municipal; da Portaria nº 009/2025-GP e sua respectiva publicação (SEI nº 0391471, vol. I e 0504537, vol. IV) que nomeia o Sr. Cristiano Gomes Lopes como Secretário Municipal de Educação; da Portaria nº 1.060/2025- GP, que nomeia os membros da Coordenação Permanente de Licitações – CPL/PMM (SEI nº 0504551, vol. IV).

Presente nos autos a Certidão Negativa Correccional expedida pela Controladoria-Geral da União para o CPF da pretensa locadora (SEI nº 0505290, vol. IV), a qual atesta não haver registros de penalidades vigentes 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.

### 3.3 Da Compatibilidade Orçamentária

Consta dos autos Declaração de Adequação Orçamentária (SEI nº 0461160, vol. III), subscrita

<sup>2</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.

<sup>3</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.

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 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 20250226003 (SEI nº 0448743, vol. II), o extrato das dotações destinadas à SEMED para o ano de 2025 (SEI nº 0470297, vol. III) e o Parecer Orçamentário nº 281/2025/SEPLAN (SEI nº 0458812, vol. II), 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 estão 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 0391893, nº 0391895, nº 0391899, nº 0391907, vol. II e SEI nº 0505301, vol. IV), verifica-se que restou comprovada a regularidade fiscal e trabalhista da Sra. **TANIA RODRIGUES CHAVES**, CPF nº 975.194.302-78.

#### 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 do 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

À vista dos apontamentos em epígrafe, **RECOMENDAMOS:**

- a) A retificação da minuta contratual quanto a data-base para reajustamento, anteriormente a sua celebração, pelas razões expostas no tópico 3.2 desta análise.

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, **com a observância da recomendação acima, NÃO VISLUMBRAMOS ÓBICE** ao prosseguimento do **Processo nº 050505382.000003/2025-41-PMM**, referente a **Inexigibilidade de Licitação nº 11/2025-CPL/PMM**, podendo a Administração Municipal proceder a contratação direta quando conveniente.

Observe, 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, 5 de maio de 2025.

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

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

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 050505382.000003/2025-41-PMM**, referente à **Inexigibilidade de Licitação nº 11/2025-CPL/PMM**, cujo objeto é a *locação de imóvel destinado ao funcionamento do alojamento dos professores da EMEF Ayrton Senna, 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, 5 de maio de 2025.

Responsável pelo Controle Interno:

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