



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia - ALE/RO

PARECER JURÍDICO Nº 0687028/2026/ADV-GERAL/ADV-BORGES/ALERO

Da: ADV-GERAL/ADV-BORGES

Para: SECRETARIA GERAL

Processo nº: 100.241.000054/2025-43

Assunto: Parecer jurídico - Inexigibilidade (art. 74, V, Lei nº 14.133/2021) para locação de imóvel com facilities destinado ao Escritório de Representação Institucional em Brasília/DF.

I – RELATÓRIO

1. Trata-se de processo administrativo instaurado com a finalidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação para **locação de imóvel não residencial em Brasília/DF**, destinado à implantação e funcionamento do **Escritório de Representação Institucional da Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia – ALE/RO**, no modelo “**locação com facilities**”, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.
2. Conforme consignado no Termo de Referência nº 0671816, a contratação decorre da criação de nova estrutura organizacional no âmbito da ALE/RO, instituída pela Lei Complementar nº 1.245, de 25 de julho de 2024, que acrescentou dispositivos à Lei Complementar nº 1.056/2020 e estabeleceu a criação do Gabinete do Diretor-Geral do Escritório de Representação Institucional em Brasília, com a criação do cargo de Diretor do Escritório e de 03 (três) cargos de Assessor Especial lotados na Capital Federal. Em razão dessa estrutura e da lotação dos servidores em Brasília/DF, tornou-se necessária a composição de estrutura física permanente, por meio de locação de imóvel, para viabilizar o exercício das atividades laborais e assegurar ponto fixo de apoio institucional à Presidência, aos Deputados Estaduais e às demais unidades da Casa Legislativa, inclusive para realização de reuniões e interlocução institucional junto a órgãos federais sediados em Brasília.
3. Ainda segundo o TR nº 0671816, tem-se como objetivo da contratação a locação de imóvel com facilities para funcionamento do Gabinete do Diretor-Geral do Escritório de Representação Institucional em Brasília/DF, por se tratar do meio reputado mais adequado para atingir a meta institucional pretendida, buscando-se o atendimento aos princípios da economicidade e eficiência, bem como a conformação ao interesse público, diante da inexistência de imóvel próprio disponível da ALE/RO na localidade e da indisponibilidade de cessão de imóvel do Poder Executivo Estadual, conforme informação registrada no Ofício nº 3843/2025/SEPAT-COOPI (0558596).
4. Quanto ao objeto, o TR nº 0671816 define que se trata de locação com facilities de 01 (um) imóvel não residencial, incluindo mobiliário e vaga de garagem, para funcionamento do Escritório de Representação Institucional em Brasília/DF, com área mínima de 112 m², conforme especificações e detalhamento constantes do respectivo termo de referência.
5. Para fins de prospecção e impessoalidade na seleção do imóvel, foi publicado o AVISO DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2025/NC/ALE/RO (0607224), com a finalidade de receber propostas de imóveis aptos a atender às necessidades do Escritório de Representação, no modelo “locação com facilities”. No referido aviso, foram estabelecidos, entre outros aspectos: (i) a descrição do objeto (locação de imóvel não residencial em Brasília/DF com serviços e itens agregados, incluindo mobiliário e vaga de garagem); (ii) os requisitos mínimos (inclusive metragem mínima e parâmetros funcionais); (iii) a forma de encaminhamento das propostas por e-mail institucional e o prazo para apresentação (contado a partir da publicação); bem como (iv) orientações quanto à documentação pertinente e condições gerais da prospecção.
6. Ainda no contexto de estruturação interna dos trabalhos, registra-se que, nos termos do ATO Nº 117/2026/SEC-RH/ALERO (26/01/2026), houve atualização da Comissão de Trabalho Temporária Multidisciplinar para Implantação do Escritório de Representação Institucional em Brasília, instituída pelo ATO Nº 3653/2025/SEC-RH/ALERO, a contar de 26 de janeiro de 2026, composta por: Presidente: Jefferson Willian Batista da Silva; e Membros: Everton Jose dos Santos Filho, Lucimar Chaves de Santana, Wesley Nunes Ferreira, Diego Chagas Machado, comissão encarregada de apoiar os atos necessários à implantação da unidade em Brasília/DF.
7. Registre-se que já houve análise jurídica anterior nos autos, consubstanciada no Parecer Jurídico nº 0589967/2025, de 03/11/2025, o qual concluiu, em síntese, pela legalidade do modelo de contratação (locação com facilities), recomendando, contudo, reforço da justificativa de preço e cautelas quanto à exequibilidade/composição de custos, consignando ainda a regra do art. 67 da LCE nº 785/2014 quanto à não obrigatoriedade de fiscalização posterior, por este órgão de assessoramento jurídico, do atendimento às recomendações exaradas.
8. Após o referido parecer jurídico, foram juntados aos autos, dentre outros, documentos técnicos e administrativos relevantes, incluindo: (i) Aviso de Chamamento Público (0607224); (ii) propostas comerciais (0621566, 0654518 e 0654555); (iii) parecer técnico de análise de propostas (0654589); (iv) relatório técnico de vistoria (0669967) e estudos de layout/reacondicionamentos; (v) Laudo de Avaliação do imóvel (0671557); (vi) Estudo Técnico Preliminar atualizado (0671804) e Termo de Referência (0671816); (vii)

manifestações de unidades administrativas correlatas (0675416 e 0676044), inclusive no âmbito orçamentário/financeiro, com emissão de notas de empenho (0680321) e certidões correlatas (0680659), além de demais atos de instrução.

9. É o relatório. Passa-se à fundamentação.

II- ANÁLISE JURÍDICA

III - DA FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PARECER JURÍDICO

10. Inicialmente, cumpre esclarecer que a atuação da Advocacia-Geral, no presente feito, restringe-se à análise dos aspectos jurídico-formais e ao controle de legalidade da contratação, nos termos do art. 53 da Lei nº 14.133/2021, não lhe cabendo imiscuir-se em matérias de índole técnica, administrativa, financeira e orçamentária, cuja apuração e validação competem às unidades responsáveis e aos subscritores dos documentos técnicos que instruem os autos.

11. Registra-se, ainda, que esta manifestação tomará por base exclusivamente os elementos constantes dos autos, não sendo a Advocacia-Geral responsável por verificar a autenticidade material dos documentos apresentados pela proponente, tampouco por realizar auditoria quanto à competência individual de cada agente público para a prática de atos administrativos, incumbindo a cada qual zelar pela observância do respectivo espectro de atribuições.

12. Desse modo, a atribuição desta unidade jurídica esgota-se em orientar a instância decisória competente sob o prisma da legalidade, com recomendações e observações destinadas a conferir segurança jurídica ao procedimento. Assim, a análise em comento tem por finalidade apontar riscos jurídicos e recomendar providências para resguardar a instância deliberativa, a quem compete avaliar a dimensão do risco e a necessidade de adoção (ou não) das cautelas sugeridas.

13. Pontua-se, ainda, que a regularidade da instrução demanda observância às etapas internas de planejamento e validação estabelecidas em normativos próprios da ALE/RO. Nesse sentido, à luz do art. 9º, § 3º, da Resolução nº 593/2024, é dever do setor requisitante encaminhar o Documento de Oficialização da Demanda à validação da Secretaria Geral com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias nas hipóteses de contratações diretas, providência que se conecta ao princípio do planejamento e à necessidade de maturação dos artefatos da fase preparatória.

14. Sobre a necessidade de planejamento nas contratações públicas, a ausência ou a deficiência de planejamento é um fator que afeta a qualidade do gasto público. A Administração Pública deve saber o que pretende adquirir, quer por estrita necessidade, quer por desejo de ver políticas públicas ("lato sensu") sendo realizadas. Nesse sentido, um bom planejamento é fundamental, incluindo-se: (i) saber o que contratar, (ii) quando contratar, (iii) qual será o custo da contratação, (iv) a disponibilidade e as peculiaridades do mercado fornecedor e (v) a disponibilidade e as peculiaridades do órgão ou entidade contratante.

II.III – DO ENQUADRAMENTO JURÍDICO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL E A REGRA GERAL DE LICITAÇÃO

15. No que concerne especificamente à locação de bens imóveis, registra-se que, embora a Administração Pública disponha de patrimônio imobiliário próprio, nem sempre o acervo existente se mostra adequado para atender às necessidades institucionais, permanentes ou transitórias, hipótese em que se impõe a aquisição ou a locação de imóveis particulares, com ou sem licitação, conforme o enquadramento jurídico aplicável. Nesse sentido, a Constituição Federal estabelece a licitação como regra para as contratações públicas, ressalvadas as hipóteses legais:

CF, Art. 37, XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

16. Em harmonia com a regra constitucional, dispõe o art. 51 da Lei nº 14.133/2021 que as locações de imóveis realizadas

pelo Poder Público devem ser precedidas de licitação e de avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, ressalvada a hipótese específica de inexigibilidade:

art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, **a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.**

17. Todavia, a legislação excepciona a regra em situações específicas, autorizando a contratação direta por inexigibilidade quando inviável a competição. É o que prevê o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, aplicável à aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, sendo certo que o §5º do mesmo artigo fixa requisitos mínimos de observância obrigatória:

"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.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados 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."

18. Da leitura conjugada dos dispositivos acima, depreende-se que a inexigibilidade para locação de imóvel exige motivação e instrução robustas, notadamente quanto: (i) à demonstração de que a necessidade de instalação e localização condiciona a escolha; (ii) à compatibilidade do preço com o mercado; (iii) à avaliação prévia do bem, do estado de conservação e dos custos de adaptações (quando imprescindíveis); (iv) à previsão do prazo de amortização dos investimentos necessários; (v) à certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis; e (vi) à justificativa que evidencie a vantagem da escolha para a Administração.

19. Por fim, cumpre registrar que o art. 72 da Lei nº 14.133/2021 estabelece o conjunto mínimo de documentos que deve instruir o processo de contratação direta (dispensa e inexigibilidade), incluindo, entre outros: documento de formalização da demanda (e, se for o caso, ETP, análise de riscos e termo de referência), estimativa de despesa, parecer jurídico e pareceres técnicos pertinentes, demonstração de compatibilidade orçamentária, comprovação de habilitação/qualificação mínima, razão da escolha do contratado, justificativa de preço e autorização da instância decisória competente.

II.IV – DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

20. O primeiro requisito na inexigibilidade de licitação para locação de imóveis é o estudo técnico preliminar, que consiste no “documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação, conforme o art. 6º, XX, da Lei nº 14.133/2021.

21. Na locação de imóveis, o ETP usualmente apresenta menor complexidade quando comparado a outras contratações, inclusive porque a locação mostra-se incompatível, em maior ou menor medida, com determinadas disposições dos §§ 1º e 2º do art. 18, exigindo adequações conforme a natureza e complexidade do objeto. Ainda assim, o ETP cumpre tripla função: (a) justificar o interesse público e evidenciar o problema a ser resolvido; (b) indicar a vantajosidade da solução (compra/locação e, no caso, locação com facilities), ponderando custos e benefícios; e (c) apreciar a viabilidade técnica e econômica da

contratação, fornecendo diretrizes e diligências elementares para a elaboração do Termo de Referência nos termos dos arts. 6º, XX, 18, I e §§ 1º e 2º, e 44 da Lei nº 14.133/2021.

22. Assim, adequando-se os §§ 1º e 2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 ao contrato de locação de imóveis, tem-se que o ETP deve conter, no mínimo, os seguintes elementos essenciais: (a) a caracterização do interesse público e do problema a ser resolvido com a locação (inciso I); (b) a especificação das características comuns ou singulares do imóvel necessárias ao atendimento da necessidade (com delimitações objetivas de instalação e localização, compatíveis com a natureza do objeto) (inciso IV); (c) a estimativa do valor total da contratação (inciso VI); (d) a indicação do prazo da contratação e da periodicidade do aluguel (inciso VIII, com as adaptações cabíveis); e (e) o posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para atendimento da necessidade pública (inciso XIII).

23. Considerando o disposto no art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021, passa-se a verificar se o ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 0671804/2026/SEC-ENG-ARQ/DEP-ENG/ALERO evidencia o problema a ser resolvido e a melhor solução, permitindo a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, bem como se contempla os elementos previstos nos incisos I a XIII, observado que o §2º exige, no mínimo, os elementos dos incisos I, IV, VI, VIII e XIII.

24. Da leitura do ETP nº 0671804/2026, constata-se que o documento está estruturado em seções numeradas e, de modo geral, contempla os requisitos normativos essenciais, conforme quadro de aderência a seguir, com indicação expressa do ponto específico do ETP em que cada requisito é atendido:

Tabela 1 - Quadro de conformidade do Estudo Técnico Preliminar (ETP nº 0671804/2026) ao art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021

Inciso (art. 18, §1º)	Onde está no ETP nº 0671804/2026 (ponto específico)	Síntese do que o ETP apresenta	Conclusão
I – Descrição da necessidade da contratação (problema / interesse público)	Seção 5 – “Descrição da Necessidade”, especialmente itens 5.1 e 5.2 (p. 2)	Vincula a demanda ao DOD e aos atos institucionais de criação/estruturação do Escritório em Brasília/DF, justificando a necessidade de estrutura física (locação).	Atendido
II – Demonstração da previsão no PCA (quando elaborado)	Seção 6 – “Alinhamento com Planejamento Organizacional”, especialmente item 6.1 (p. 2)	Registra que a necessidade não constou inicialmente no PCA 2025, mas justifica a possibilidade de ajuste durante o exercício, com justificativa e aprovação da Secretaria Geral.	Atendido (com justificativa)
III – Requisitos da contratação	Seção 7 – “Requisitos da Contratação” (p. 3 a p. 13)	Define requisitos técnicos e funcionais do imóvel e do modelo (incluindo parâmetros de localização/infraestrutura e escopo de facilities).	Atendido
IV – Estimativas das quantidades (com memórias de cálculo e documentos de suporte)	Seção 8 – “Estimativa de Quantidades”, especialmente item 8.1 (p. 14)	Quantifica a contratação em termos compatíveis com a natureza do objeto (unidade: 01 imóvel com facilities), com delimitação do escopo e parâmetros mínimos.	Atendido (adequado ao objeto)
V – Levantamento de mercado e justificativa técnica/econômica da solução	Seção 9 – “Levantamento de Mercado”, especialmente itens 9.1 a 9.3 (p. 15) e desenvolvimento do levantamento (p. 15 a p. 18)	Descreve chamamento público e prospecção do mercado, recebimento/análise de propostas e justificativas técnicas/econômicas da solução escolhida (locação com facilities).	Atendido

VI – Estimativa do valor (preços referenciais / memória / suporte)	Seção 10 – “Estimativa do Preço da Contratação”, especialmente item 10.2 (p. 19)	Indica o valor estimado da contratação com base em proposta obtida após prospecção do mercado no chamamento público, servindo como referência para o valor estimado (observando-se que detalhes analíticos podem estar em anexos/planilhas/proposta).	Atendido
VII – Descrição da solução como um todo (incl. manutenção/assistência técnica quando for o caso)	Seção 11 – “Descrição da Solução como um Todo”, especialmente itens 11.1 e 11.2 (p. 19)	Descreve a solução integrada (locação + facilities) e as fases do chamamento, indicando o modelo operacional e elementos de execução/gestão.	Atendido
VIII – Justificativas para parcelamento ou não	Seção 12 – “Justificativa de Parcelamento ou Não da Contratação” (p. 20)	Fundamenta a opção por não parcelar, considerando a unicidade do imóvel e/ou a necessidade da solução integrada.	Atendido
IX – Resultados pretendidos (economicidade / melhor aproveitamento de recursos)	Seção 13 – “Demonstrativo dos Resultados Pretendidos” (p. 20)	Aponta resultados institucionais esperados, com racionalização operacional e ganhos de efetividade na prestação do apoio institucional.	Atendido
X – Providências prévias à celebração (incl. capacitação para fiscalização/gestão)	Seção 15 – “Providências a serem adotadas previamente” (p. 21)	Lista providências administrativas e técnicas prévias (checagens/documentação e organização de fiscalização/gestão, conforme delineado no ETP).	Atendido
XI – Contratações correlatas / interdependentes	Seção 14 – “Contratações correlatas ou interdependentes” (p. 21)	Indica contratações correlatas necessárias ao funcionamento (itens interdependentes).	Atendido
XII – Impactos ambientais e medidas mitigadoras (quando aplicável)	Seção 16 – “Possíveis impactos ambientais” (p. 21)	Trata de impactos e medidas mitigadoras (ex.: consumo/eficiência/conduitas), na medida aplicável ao objeto.	Atendido (quando aplicável)
XIII – Posicionamento conclusivo sobre adequação da contratação	Seção 17 – “Posicionamento conclusivo de viabilidade” (p. 22–23)	Apresenta conclusão quanto à viabilidade e adequação da solução eleita para atendimento da necessidade.	Atendido

25. À vista do exposto, conclui-se que o **ETP nº 0671804/2026** evidencia a necessidade pública subjacente à implantação do Escritório de Representação Institucional, apresenta requisitos e levantamento de mercado, indica estimativa de valor e conclui pela viabilidade do modelo de contratação com facilities, atendendo, no mínimo, ao núcleo obrigatório do art. 18, §2º, da Lei nº 14.133/2021, podendo, assim, ser considerado **apto a subsidiar** o Termo de Referência e os demais atos da fase preparatória.

II.V – DO TERMO DE REFERÊNCIA

26. Superada a análise do ETP, passa-se à análise do **Termo de Referência nº 0671816/2026/SEC-ENG-ARQ/DEP-ENG/ALERO** e, na sequência, da minuta contratual, a fim de aferir a aderência aos parâmetros do art. 6º, XXIII, bem como a coerência interna entre objeto, execução/gestão, pagamento, prazos e obrigações.

27. Nos termos do art. 6º, XXIII, da Lei nº 14.133/2021, o Termo de Referência deve conter parâmetros e elementos mínimos (“a” a “j”). Assim, procede-se à verificação do TR (0671816) quanto à presença e suficiência desses requisitos, com indicação do ponto específico em que cada elemento se encontra contemplado:

Tabela 2 - Verificação de conformidade do Termo de Referência (0671816) aos requisitos do art. 6º, XXIII, da Lei nº 14.133/2021

Requisito legal (art. 6º, XXIII)	O que o TR deve conter (síntese)	Onde está no TR (item/seção)	Síntese do que o TR apresenta	Conclusão
a) Definição do objeto (natureza, quantitativos, prazo, prorrogação)	Objeto detalhado + quantificação + prazo/possível prorrogação	Item 3.2 (3.2.1 e 3.2.2)	Define locação com facilities , área mínima (112m ²), mobiliário, 01 vaga de garagem, e lista serviços (limpeza, segurança, manutenção, etc.). Prevê 12 meses, prorrogáveis até 10 anos	Atendido
b) Fundamentação da contratação (referência ao ETP ou extrato)	Vinculação expressa ao ETP / justificativa da solução	Item 3 (Fundamentação e descrição da necessidade) + referência expressa ao ETP ao longo do TR	O TR situa a necessidade institucional e estrutura a contratação como solução para instalação do Escritório de Representação, alinhando-se ao planejamento	Atendido (com base no ETP)
c) Descrição da solução como um todo (ciclo de vida do objeto)	Solução integrada e visão do pacote (locação + operação/manutenção)	Itens 3.2 e 4	Apresenta a solução completa: imóvel mobiliado + facilities + manutenção preventiva/corretiva + adequação normativa (acessibilidade/incêndio)	Atendido
d) Requisitos da contratação	Condições técnicas, funcionais e normativas	Item 4 – Dos Requisitos da Contratação	Estrutura os requisitos para o imóvel e para os serviços agregados (facilities), com exigências normativas	Atendido
e) Modelo de execução do objeto	Como o contrato produzirá resultados (regime, dinâmica de execução)	Item 6 – Regime de Execução	Define regime como prestação de serviços de gerenciamento e manutenção (locação com facilities), com base na IN SEGES/ME nº 103/2022	Atendido
f) Modelo de gestão do contrato	Como será acompanhado/fiscalizado	Item 21 – Acompanhamento e Fiscalização + Item 11 – Obrigações	Estabelece estrutura de acompanhamento, atribuições de fiscalização/gestão e obrigações das partes	Atendido

g) Critérios de medição e pagamento	Regras de atesto/glosas, forma e condições	Item 10 – Instrumento de Medição de Resultado e Pagamento	Prevê IMR, redimensionamento de pagamento, glosas/ajustes, disciplina de nota fiscal/fatura, documentos e condições	Atendido
h) Forma e critérios de seleção do fornecedor	Em regra, critério/julgamento; na inexigibilidade: forma de escolha e condicionantes	Item 5 – Da Escolha do Imóvel + Item 9 – Documentação de Habilitação	Consolida a lógica de seleção/justificativa do imóvel e indica documentação mínima de habilitação do particular (registro, habite-se, AVCB etc.)	Atendido (adequado à inexigibilidade)
i) Estimativas do valor (preços referenciais/memórias/suporte)	Valor mensal/anual, composição e referências	Item 7 – Do Valor da Contratação	Informa R\$ 33.753,64/mês e R\$ 405.043,68/ano, com decomposição (aluguel, condomínio, IPTU etc.) e vínculo com a proposta	Atendido
j) Adequação orçamentária	Indicação de dotação/programa/natureza/fonte	Item 12 – Da Dotação Orçamentária	Indica programa de trabalho, natureza de despesa e fonte conforme informação da Secretaria competente	Atendido

28. Em síntese, o **Termo de Referência (0671816)** apresenta, de forma **estruturada e rastreável**, os elementos mínimos exigidos pelo art. 6º, XXIII, da Lei nº 14.133/2021, contemplando **definição do objeto, requisitos, regime de execução, mecanismo de medição/pagamento (IMR), obrigações, fiscalização/gestão, estimativas de valor e adequação orçamentária**, mostrando-se formalmente **apto**, em linhas gerais, a subsidiar a contratação e a minuta contratual, sem prejuízo de ajustes pontuais de conformação/redação quando da consolidação final do instrumento.

II.VI – DA MINUTA CONTRATUAL

29. Prosseguindo, passa-se à análise da minuta do contrato, cuja função é converter as premissas do TR em cláusulas vinculantes e executáveis, assegurando coerência entre objeto, preço, vigência, reajuste, obrigações, sanções, fiscalização, pagamento e hipóteses de extinção, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

30. Verifica-se, contudo, que a minuta contratual atualmente acostada aos autos foi elaborada em momento anterior à consolidação do planejamento e à juntada de elementos supervenientes relevantes (v.g., ETP atualizado, TR de inexigibilidade, laudo de avaliação, relatório técnico de vistoria/layout, parecer técnico de análise de propostas e despachos correlatos). Em razão disso, o instrumento ainda se apresenta com estrutura genérica, contendo campos pendentes e referências que exigem conformação ao caso concreto, especialmente por se tratar de locação de imóvel com facilities, hipótese que demanda compatibilização entre regras típicas da locação e a disciplina administrativa aplicável aos serviços agregados.

31. Em cotejo com os parâmetros mínimos do TR (art. 6º, XXIII, da Lei nº 14.133/2021) e com a função do contrato de materializar as condições definidas na fase preparatória, recomenda-se que o contrato final reflita, com precisão e completude, ao menos os seguintes eixos de aderência e coerência, sob pena de fragilização da execução e da fiscalização:

a) **a identificação completa das partes** e a indicação do **fundamento da contratação direta por inexigibilidade** (art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021), com vinculação expressa ao processo administrativo e aos anexos essenciais;

b) **a definição precisa do objeto**, com a descrição do imóvel (endereço, salas, área mínima, vaga(s) de garagem, mobiliário) e do escopo de **facilities** incluídos, bem como **a finalidade pública** (funcionamento do Escritório de

Representação Institucional);

- c) **o regime de execução e o cronograma de implantação/entrega**, prevendo as condições de disponibilização do imóvel, prazos para adaptações/layout e responsabilidades pelo custeio dessas adaptações, além de **termo de vistoria inicial e final** (com registro do estado de conservação e inventário de bens/mobiliário), disciplinando devolução, desgaste natural e reparos;
- d) **vigência, prorrogação e condições de renovação**, compatibilizadas com a legislação aplicável e com a motivação do processo, incluindo hipóteses de rescisão por interesse público e regras de desocupação;
- e) **o preço e sua composição**, discriminando, quando aplicável, os componentes de aluguel, condomínio, tributos/encargos (ex.: IPTU), e o custo de facilities, com indicação da(s) natureza(s) de despesa e a forma de faturamento, bem como **o reajuste** (índice, periodicidade, marco inicial e critério de aplicação a cada componente);
- f) **obrigações do locador e da Administração**, incluindo manutenção predial e dos serviços agregados, regularidade do imóvel (habite-se/AVCB quando aplicável), condições de segurança e acessibilidade, disponibilidade de mobiliário/equipamentos, responsabilidade por vícios/defeitos, e obrigações da Administração quanto ao uso adequado e comunicação de ocorrências;
- g) **regras de fiscalização e gestão contratual**, com previsão expressa do **IMR/medição de resultados** para os serviços de facilities, critérios de aferição, registro de não conformidades e **glosas/descontos** proporcionais;
- h) **condições de pagamento**, documentos necessários (nota fiscal/fatura, comprovações, atesto), prazos, retenções tributárias, penalidades por atraso e forma de comprovação/repasso de encargos;
- i) disciplina sobre **benfeitorias e adaptações**, estabelecendo necessidade de autorização, classificando benfeitorias necessárias/úteis/voluptuárias e definindo indenização, remoção e eventual direito de retenção, evitando dispêndios antieconômicos;
- j) **vedações e restrições típicas de locação**, como sublocação, cessão, transferência do contrato ou alteração do uso sem anuência formal, além de regras sobre seguro (quando aplicável) e responsabilidade por sinistros;
- k) **sanções administrativas** (advertência, multa, impedimento/licitar e contratar, quando cabível) e **hipóteses de extinção/rescisão**, com procedimento, prazos de saneamento, contraditório e efeitos;
- l) cláusulas gerais de **alterações contratuais, tratamento de dados (LGPD)** quando houver, **publicação do extrato, foro** e demais disposições finais, de modo a assegurar coerência entre planejamento (ETP/TR/laudos/pareceres) e execução contratual, com segurança jurídica quanto a direitos e deveres das partes.

II.VII – CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS (ART. 74, §5º, II)

32. A contratação direta por inexigibilidade, na hipótese de locação de imóvel, demanda a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do art. 74, §5º, II, da Lei nº 14.133/2021. Para esse fim, considera-se “adequado” o imóvel público que satisfaça, concomitantemente, os critérios de instalações e de localização necessários ao regular funcionamento da unidade administrativa, podendo a indisponibilidade decorrer tanto da inexistência de bem público com tais atributos quanto do fato de eventual imóvel existente encontrar-se afetado a outro órgão ou entidade, o que inviabiliza sua utilização para a finalidade pretendida.

33. No caso concreto, consta nos autos o Ofício nº 3843/2025/SEPAT-COOPI (0563260), expedido pela Secretaria Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT, informando que, após consulta e análise do banco de dados patrimonial do Estado, não foram identificados imóveis públicos estaduais disponíveis em Brasília/DF aptos a atender às especificações e exigências estabelecidas para a implantação do Escritório de Representação Institucional da ALE/RO. Desse modo, encontra-se atendida a exigência do art. 74, §5º, II, da Lei nº 14.133/2021, quanto à demonstração de inexistência de alternativa imobiliária pública disponível para atendimento da necessidade administrativa.

II.VIII – AVALIAÇÃO PRÉVIA OFICIAL DO IMÓVEL (ART. 74, § 5º, I): LAUDO, METODOLOGIA, ART, CONSERVAÇÃO E ESCOPO

34. Nos termos do art. 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/2021, a inexigibilidade para locação exige avaliação prévia do bem,

abrangendo, ao menos, seu estado de conservação, eventual necessidade de adaptações (quando imprescindíveis) e o prazo de amortização dos investimentos, quando aplicável. No caso concreto, verifica-se a juntada do **LAUDO Nº 0671557/2026/SEC-ENG-ARQ/DEP-ENG/ALERO**, cujo objetivo é apurar o preço mercadológico do imóvel destinado à instalação do Escritório de Representação Institucional em Brasília/DF (itens 2.1 e 3 do Laudo).

35. O Laudo registra expressamente que o trabalho se fundamenta na ABNT NBR 14653-2 (avaliação de imóveis urbanos), com base em (i) informações obtidas junto a agentes do mercado, (ii) dados do Relatório de Estudos atinentes (0512164) e (iii) vistorias realizadas in loco no período indicado, inclusive com registro fotográfico, além de se apoiar em documentação da Proposta Comercial (0654555) (item 4.1).

36. Consta, ainda, ART registrada no CREA-RO em nome de Jefferson Willian Batista da Silva, indicando a atividade técnica “ELABORAÇÃO LAUDO DE IMÓVEIS” (m² correspondente) e vinculando o serviço à finalidade de laudo de avaliação de locação para implantação do Escritório de Representação Institucional, o que reforça o requisito de formalização técnica e responsabilidade profissional do trabalho avaliatório.

37. O Laudo descreve o imóvel (localização, salas e áreas) e caracteriza seu padrão construtivo e estado de conservação, consignando, por exemplo, que se trata de imóvel totalmente reformado, com estado de conservação considerado novo, além de descrever acabamentos/instalações e itens estruturais relevantes (itens 6.2 e 6.3 e subitens de acabamentos);

38. O Laudo indica que o imóvel passará por adaptação para adequação do layout às necessidades da ALE/RO, com custos arcados pelo proprietário (item 6.20). Também registra, em linha com essa adequação, que determinados itens (ex.: instalação de pontos/máquinas de ar-condicionado) ocorrerão após a assinatura do contrato, dentro do prazo apontado (item 6.19). Tais registros suprem, no plano documental, a exigência de avaliação quanto às adaptações necessárias e seu tratamento econômico (custeio pelo locador), embora o “prazo de amortização” não apareça como tópico autônomo no trecho analisado. Entretanto, tem-se que tal é dispensável em razão de todos os custos serem suportados pelo próprio locador/proprietário.

39. No tocante ao valor, o Laudo apresenta levantamento de mercado com amostras, critérios de seleção (faixa de área, localização e conservação aparente), e compila valores e referências em quadro (itens 8.1 a 8.3). Ademais, explicita metodologia de avaliação por m² mediante método comparativo (itens 9.1 a 9.4), e registra expressamente o recorte de escopo: os custos avaliados não englobam IPTU, seguros, móveis, ar-condicionado e facilities, tendo sido considerados locação + taxa de condomínio (item 9.5), ponto relevante para a correta leitura do “preço” avaliado.

40. Além do laudo de avaliação, a documentação técnica posterior contempla o RELATÓRIO TÉCNICO Nº 0669967/2026/SEC-ENG-ARQ/DEP-ENG/ALERO, que descreve a vistoria in loco ao imóvel proponente e sua finalidade: verificar condições dos ambientes, atendimento aos requisitos de contratação do Termo de Referência, compatibilidade/distribuição dos espaços e necessidade de readequação do layout para maior conformidade técnica aos objetivos da ALE/RO (item 1.1).

41. O Relatório registra que, após a vistoria, constatou-se necessidade de readequação do layout inicialmente proposto, com alterações físicas na edificação a serem realizadas sem custos para a ALE/RO, e prazo de conclusão de até 60 dias após assinatura, com referência expressa aos itens do Termo de Referência e aos IDs de plantas/layout (item 2.1). Esse elemento é típico de “escolha técnica”, pois relaciona a necessidade institucional às adaptações concretas do espaço.

42. Na parte conclusiva sobre condições dos ambientes, o Relatório afirma, de modo direto, que o imóvel **atende aos requisitos da contratação dispostos no Termo de Referência**, encontra-se em **localização estratégica** dentro da área de abrangência estipulada, possui banheiros (inclusive com acessibilidade), ambientes compatíveis (recepção, reuniões, servidores, coworking, gabinetes), vaga de garagem e demais condições técnicas (segurança, conservação, instalações elétricas/hidrossanitárias etc.), consignando também providências de entrega/instalação (ar-condicionado e mobiliário) vinculadas ao cronograma de implantação do escritório (item 4.1).

II.IX - DA JUSTIFICATIVA DO INTERESSE PÚBLICO E DA VANTAJOSIDADE

43. A justificativa do interesse público, como elemento de motivação da contratação direta, decorre da conjugação entre: (i) a necessidade institucional de instalação do Escritório de Representação Institucional da ALE/RO em Brasília/DF e (ii) a vantajosidade da solução adotada, compreendida como a seleção de alternativa apta a atender o interesse público com adequação funcional e racionalidade econômica.

44. No primeiro eixo (necessidade), o ETP nº 0671804/2026 delimita o problema administrativo e explicita que a solução visa viabilizar a implantação do Escritório de Representação Institucional em Brasília/DF, com localização estratégica no Plano Piloto, de modo a atender aspectos funcionais, logísticos e institucionais (v.g., seções “Descrição da necessidade” e “Requisitos da contratação”, com menção ao Setor Comercial Sul/Quadra 08/Bloco B-50 e à infraestrutura necessária ao pleno funcionamento). Em reforço, o Laudo de Avaliação nº 0671557 registra expressamente, como objetivo, “averiguar o preço mercadológico do imóvel (...) visando à instalação do Escritório de Representação Institucional da ALE/RO” (Laudo, item 2.1, e identificação do imóvel no item 3), demonstrando que a prospecção e avaliação do bem foram conduzidas com finalidade pública previamente definida.

45. No segundo eixo (vantagem/adequação ao interesse público), o Relatório Técnico nº 0669967/2026 documenta a vistoria in loco e vincula a análise do imóvel aos requisitos da contratação descritos no Termo de Referência, destacando que a vistoria buscou verificar condições dos ambientes, compatibilidade, distribuição e readequação do layout para melhor conformidade aos objetivos institucionais (Relatório Técnico, itens 1.1 e 2.1). O mesmo documento afirma, de forma expressa, que “o imóvel proposto atende aos requisitos da contratação dispostos no Termo de Referência”, ressaltando localização estratégica dentro da área de abrangência, acessibilidade e condições funcionais (Relatório Técnico, item 4.1). Assim, evidencia-se que a motivação administrativa não se limita à conveniência genérica de possuir sede em Brasília, mas se apoia em elementos técnicos que conectam finalidade pública (representação institucional) e aderência objetiva do imóvel/solução aos parâmetros do TR, com lastro documental.

46. Quanto ao segundo eixo, a vantajosidade, no caso, deve ser compreendida como custo-benefício favorável, a partir de dois vetores: (a) compatibilidade do preço com o mercado (inclusive com demonstração de pesquisa/avaliação) e (b) adequação técnica/funcional do imóvel e das condições de execução (instalações, conservação, segurança, acessibilidade e providências de adaptação), de modo a reduzir custos indiretos e riscos operacionais.

47. Quanto ao preço compatível, o Laudo de Avaliação nº 0671557 adota metodologia de avaliação mercadológica e registra que, para estimar o custo de locação em Brasília/DF, foram realizadas pesquisas de imóveis disponíveis na área do Plano Piloto (Asa Sul e Asa Norte), selecionados por critérios objetivos de área (maior que 95 m² e menor que 210 m²), proximidade das regiões de interesse institucional (Poderes) e estado aparente de conservação, com coleta por sites especializados e visitas in loco, consolidando os dados no quadro de imóveis pesquisados (Laudo, itens 8.1, 8.2 e 8.3, e “Dados dos imóveis pesquisados”). Ao final, o Laudo conclui de forma expressa que “o valor proposto (...) está abaixo do valor de mercado, resultando em melhor custo-benefício à Administração Pública” (Laudo, item 11.1 - Considerações finais), o que robustece o juízo de economicidade no componente locação + condomínio, com base em pesquisa comparativa e critérios verificáveis.

48. Ainda sob a ótica econômico-comparativa do pacote locação + facilities, o Parecer Técnico nº 0654589 registra que, após diligências e ajustes, a proposta resultou em valor total mensal de R\$ 33.753,64 (trinta e três mil, setecentos e cinquenta e três reais e sessenta e quatro centavos), destacando que as planilhas orçamentárias apresentam custos de insumos, mão de obra e serviços, com BDI e detalhamentos correlatos (Parecer Técnico, trechos iniciais de “Da análise da proposta”). O mesmo parecer apresenta análise de custo por metro quadrado e comparações referenciais, consignando, inclusive, que o custo do conjunto (locação + facilities) do Edifício Venâncio é inferior ao comparativo utilizado (Parecer Técnico, parte de “Custos de locação do imóvel” e comparativos por m²), o que reforça, por segunda fonte técnica, a plausibilidade e competitividade do preço global do arranjo adotado.

49. Quanto às condições técnicas, o Laudo descreve o imóvel como “totalmente reformado” e em “estado de conservação

considerado novo” (Laudo, item 6.3), além de consignar que o imóvel “passará por adaptação para adequação do layout às necessidades da ALE/RO, sendo os custos arcados pelo proprietário” (Laudo, item 6.20), circunstância que reduz ônus financeiro direto e mitiga risco de dispêndios adicionais imediatos pela Administração. Em convergência, o Relatório Técnico nº 0669967 afirma que o imóvel atende aos requisitos do TR e detalha elementos de conformidade relevantes ao interesse público, como acessibilidade, ambientes compatíveis, aspectos ergonômicos, segurança (ex.: detectores de fumaça, sinalização, sprinklers), conservação (pinturas e revestimentos novos), instalações elétricas/hidrossanitárias compatíveis, recepção, vigilância, divisórias/forros/janelas em perfeito estado, entre outros (Relatório Técnico, item 4.1 e parágrafos subsequentes).

50. Dessa forma, o conjunto documental superveniente evidencia que a vantajosidade não decorre apenas de preço nominal, mas de condições técnicas e contratuais que tendem a reduzir custos indiretos, prazos de implantação, necessidade de intervenções e riscos de operação, preservando a continuidade e eficiência do serviço público associado às atividades institucionais do Escritório de Representação.

II.X - DO PARECER JURÍDICO Nº 0589967/2025 E DO MÉTODO DE AFERIÇÃO DO ATENDIMENTO ÀS RECOMENDAÇÕES

51. Registre-se que este processo já foi objeto de análise jurídica anterior, formalizada no Parecer Jurídico nº 0589967/2025 (homologado pelo Despacho nº 0592118), o qual, embora tenha reputado juridicamente viável o modelo de contratação eleito (locação com *facilities*), não exauriu a apreciação do caso em definitivo, porquanto consignou recomendações de caráter condicionante ao prosseguimento do feito, especialmente voltadas a: (i) reforço da justificativa de preço, mediante emprego de fontes diversificadas e documentação robusta; e (ii) cautelas quanto à exequibilidade, caso identificadas propostas com sinais de inexequibilidade, com observância da Súmula 262 do TCU:

Recomenda-se, por conseguinte, o encaminhamento dos autos à autoridade competente para dar continuidade aos atos subsequentes, condicionado ao rigoroso atendimento das seguintes recomendações:

1. Justificativa de Preço Robusta: A justificativa de preço deve ser lastreada em fontes diversificadas, não se limitando a cotações de fornecedores. Em caso de inexigibilidade, o gestor deve elaborar "orçamento detalhado em planilhas que expressem a composição de todos os custos unitários", incluindo laudo de avaliação do imóvel, comparação com locações similares e análise de atas de registro de preços.

2. Análise de Exequibilidade: Caso surjam propostas com valores aparentemente inexequíveis, observar a Súmula 262 do TCU, dando oportunidade ao proponente de demonstrar a exequibilidade mediante apresentação de planilhas de custos e composições analíticas, evitando desclassificações automáticas.

52. Nessa perspectiva, a presente manifestação não se limita a reafirmar conclusões pretéritas, mas tem por objeto verificar a suficiência mínima da instrução superveniente, à luz dos documentos juntados após o Parecer nº 0589967/2025, a fim de aferir se as recomendações foram concretamente observadas e se o processo passou a dispor de lastro documental capaz de sustentar, com segurança jurídica, a motivação administrativa exigida para a contratação direta.

53. Observa-se que, a aferição aqui empreendida, tem natureza jurídico-formal, limitando-se a verificar a existência, coerência e pertinência dos elementos documentais aptos a instruir a motivação administrativa (preço, viabilidade e racionalidade do arranjo), permanecendo sob responsabilidade das áreas técnicas e gestoras: (i) a validação de premissas técnicas e econômicas das planilhas; (ii) a consistência de critérios de composição de custos; e (iii) a decisão administrativa quanto à suficiência do conjunto probatório para ratificação/autorizações subsequentes.

54. No tocante à recomendação de justificativa de preço robusta, verifica-se que a instrução processual foi complementada com o Laudo de Avaliação nº 0671557, elaborado segundo a ABNT NBR 14653-2, mediante pesquisa de mercado e amostras comparáveis, concluindo que o valor proposto para locação + condomínio do imóvel selecionado encontra-se abaixo do intervalo de mercado, evidenciando vantajosidade.

55. Ademais, o referido Laudo explicita critérios objetivos para seleção das amostras e metodologia de comparação com locações similares, reforçando a utilização de fontes diversificadas para formação do juízo de preço, em consonância com a orientação lançada no Parecer Jurídico nº 0589967/2025.

56. No que se refere ao componente *facilities*, a Proposta Readequada do Edifício Venâncio (0654555) apresenta discriminação do valor total mensal (locação + *facilities*) e detalhamento por blocos de serviços, culminando no total de R\$ 33.753,64. A proposta também incorpora documentação de suporte com planilhas orçamentárias que contemplam composições de custos, mão de obra e insumos, com referência a BDI e CILT, atendendo ao comando de detalhamento de custos unitários recomendado no Parecer Jurídico. Ainda, constam trechos de planilha analítica (ex.: limpeza e conservação predial) com itens, quantidades, valores e incidência de BDI (base SINAPI/DF), evidenciando rastreabilidade e maior controle sobre a composição do preço dos serviços agregados.

57. Como reforço técnico, o Parecer Técnico nº 0654589 registra análise comparativa do custo por m² do imóvel, indicando que o valor atribuído ao Edifício Venâncio se encontra abaixo de estimativas técnicas de mercado utilizadas como referência, o que converge com o Laudo de Avaliação e robustece a motivação administrativa quanto à economicidade do ajuste.

58. Diante do conjunto probatório agregado após o Parecer Jurídico nº 0589967/2025, conclui-se pelo atendimento substancial da recomendação relativa à robustez da justificativa de preço, uma vez que o processo passou a conter (i) Laudo de Avaliação com metodologia ABNT e comparação com locações similares, indicando preço de aluguel+condomínio abaixo do mercado ; e (ii) proposta readequada com discriminação de custos e evidências de planilhas analíticas para o componente *facilities*. Registre-se, por cautela, que o Laudo limita seu escopo à locação+condomínio, sem abranger *facilities*, razão pela qual a robustez do preço global do pacote se completa pela documentação orçamentária trazida na proposta e análise técnica correlata.

59. Quanto à recomendação de exequibilidade (Súmula 262/TCU), não se identificou, nos documentos técnicos analisados, hipótese de desclassificação automática por inexecuibilidade; ao contrário, houve diligências e readequação da proposta com suporte de planilhas e composições, o que mitiga o risco endereçado pelo Parecer, evidenciando postura procedimental compatível com a cautela recomendada.

60. Para conferir objetividade à verificação de conformidade, apresenta-se a seguir o quadro de aderência entre as recomendações do Parecer Jurídico nº 0589967/2025 e os documentos supervenientes, conforme Tabela 3 abaixo:

Tabela 3 - Quadro de aderência às recomendações do Parecer Jurídico nº 0589967/2025”

Recomendação / exigência	Conteúdo exigido (mínimo)	Documento(s) atinentes	Evidência objetiva	Status
(1) Justificativa de preço robusta	Fontes diversificadas, não só cotação; em inexigibilidade, “ orçamento detalhado em planilhas ” com custos; incluir laudo de avaliação, comparação com locações similares e análise de atas	Laudo 0671557	Avaliação conforme ABNT NBR 14653-2 , com pesquisa de mercado e amostras; conclusão de valor de aluguel+condomínio abaixo do mercado (vantajosidade).	Atendido (robusto para locação)
Comparação com locações similares	Amostras comparáveis e metodologia de comparação	Laudo 0671557	Critérios e amostras (R\$/m ² , valores, referências).	Atendido

Planilhas/custos unitários (facilities)	Composição com mão de obra/insumos + BDI/CILT, para garantir rastreabilidade	Proposta readequada 0654555	Indica planilhas com BDI/CILT e traz evidência de planilha analítica (ex.: limpeza e conservação) com base SINAPI/DF e BDI	Atendido (com evidência concreta)
Preço global do pacote	Composição do total “locação + facilities” e sua coerência	Proposta readequada 0654555	Discriminação e total mensal R\$ 33.753,64 (locação + facilities).	Atendido
Validação técnica/economicidade	Parecer técnico com análise comparativa e aferição de plausibilidade	Parecer Técnico 0654589	Registra readequação e redução, e análise do valor por m ² e comparativos.	Atendido
“Análise de atas de registro de preços”	Uso de ARP como fonte adicional	—	Não evidenciado nos documentos analisados (laudo/proposta/parecer técnico).	Não comprovado (sem prejuízo das demais fontes robustas)
(2) Exequibilidade – Súmula 262/TCU	Se houver proposta aparentemente inexequível: oportunizar comprovação por planilhas, evitar desclassificação automática	Parecer Técnico 0654589 + Proposta 0654555	Houve diligência/readequação com suporte documental e planilhas, reduzindo risco típico de inexequibilidade.	Não incidente / risco mitigado

II.XI - DAS MANIFESTAÇÕES TÉCNICAS SUPERVENIENTES E DA INSTRUÇÃO ORÇAMENTÁRIA

61. Registre-se que, após a complementação documental promovida no feito, foi juntado o Despacho nº 0675416, subscrito por servidores da área técnica (Engenharia e Arquitetura), por meio do qual se encaminham e consolidam, em bloco, os principais documentos técnicos e administrativos produzidos no curso do chamamento e da análise do imóvel, a exemplo do Parecer Técnico de análise de propostas (0654589), Proposta Readequada do Edifício Venâncio (0654555), Layout Readequado (0669925), Relatório Técnico das Condições do Imóvel (0669967), Laudo de Avaliação (0671557), ofício da SEPAT acerca da inexistência de imóvel público vago para cedência (0563260), bem como ETP (0671804) e TR (0671816), todos voltados à locação de imóvel com facilities em Brasília/DF para implantação do Escritório de Representação Institucional da ALE/RO.

62. No mesmo Despacho nº 0675416, a unidade técnica registra, de forma expressa, que, consideradas as documentações encaminhadas e a vistoria in loco, o imóvel situado no Setor Comercial Sul, Quadra 08, Bloco B-50, 4º andar (torre office), Salas 439/441/443, Edifício Venâncio Shopping, Brasília/DF **atende às condições pretendidas pela ALE/RO**, conforme os parâmetros do Chamamento Público nº 001/2025, e que a contratação pode ocorrer nos moldes de inexigibilidade (art. 74, V, Lei nº 14.133/2021). Ainda, o despacho técnico explicita, como fundamentos do enquadramento, o cumprimento dos requisitos do art. 74, §5º, notadamente: (i) avaliação prévia do bem, com indicação de estado de conservação e tratamento das adaptações a cargo do proprietário; (ii) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis aptos ao atendimento do objeto; e (iii) justificativas de singularidade e vantajosidade do imóvel eleito, compondo, assim, motivação técnica pertinente à escolha.

63. Consta, por fim, no Despacho nº 0675416, encaminhamento para autorização de emissão de empenho no valor anual de R\$ 405.043,68 (quatrocentos e cinco mil, quarenta e três reais e sessenta e oito centavos), com posterior remessa à análise jurídica, o que evidencia a intenção administrativa de dar sequência à fase de formalização, com lastro técnico previamente consolidado e explicitado.

II.XI.1 – DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DO HISTÓRICO DE EMPENHOS (NE 2026NE000364, 2026NE000374, 2026NE000375 E 2026NE000376)

64. No âmbito da instrução orçamentária, o Despacho nº 0676969/2026/SEC-PLAN/ALERO, emitido pela Secretaria de Planejamento e Orçamento, informa a inserção, nos autos, do documento referente à Nota de Empenho nº 2026NE000364, em favor de Ar Empreendimentos Participações e Serviços Ltda, no valor de R\$ 337.536,40, classificado inicialmente na natureza de despesa 33.90.39.10 - Locação de Imóveis. O referido despacho, contudo, registra expressamente que a despesa não se encontrava prevista no Plano de Contratações Anual - PCA 2026, circunstância que demandaria manifestação expressa da autoridade superior, salientando que a emissão se deu como medida técnica para assegurar a continuidade do fluxo processual, sem prejuízo da deliberação superior quanto à compatibilização da demanda com o planejamento.

65. No mesmo contexto, conforme despacho nº 0676044/2026/SEC-GERAL/ALERO, consta declaração de ciência e autorização expressa da **Secretaria Geral**, reconhecendo a **não previsão da demanda no PCA 2026 e autorizando, de forma expressa, a continuidade do processo**, nos termos da legislação vigente.

66. Posteriormente, conforme informado no Despacho da Secretaria de Planejamento e Orçamento endereçado à Advocacia-Geral (Despacho nº 0680546/2026/SEC-PLAN/ALERO), houve anulação total do empenho inicialmente emitido (2026NE000364), com emissão da Nota de Empenho de Anulação nº 2026NE000374, justamente para adequação da classificação orçamentária, tendo em vista que a contratação envolve duas naturezas de despesa distintas: (i) locação de imóvel e (ii) serviços vinculados ao pacote facilities.

67. Em razão disso, foram emitidos empenhos específicos, a saber: 2026NE000375, no valor de R\$ 148.234,90 (cento e quarenta e oito mil, duzentos e trinta e quatro reais e noventa centavos), classificado na natureza 33.90.39.10 - Locação de Imóveis, e 2026NE000376, no valor de R\$ 188.121,50 (cento e oitenta e oito mil, cento e vinte e um reais e cinquenta centavos), classificado na natureza 33.90.39.16 - Manutenção e Conservação de Bens Imóveis. Assim, para fins de instrução e coerência interna do processo, **deve-se desconsiderar o empenho original 2026NE000364, por ter sido integralmente anulado, observando-se como referenciais vigentes os empenhos 2026NE000375 e 2026NE000376, emitidos com enquadramento orçamentário compatível com a estrutura do objeto (locação + facilities).**

68. Em síntese, a documentação orçamentária superveniente evidencia (i) o registro explícito de não previsão inicial no PCA, (ii) a deliberação superior pela continuidade, e (iii) a correção do enquadramento orçamentário mediante anulação do empenho originalmente emitido e reemissão segregada por natureza de despesa, medidas que reforçam a consistência procedimental e a rastreabilidade decisória, sem prejuízo da responsabilidade das áreas competentes quanto à gestão orçamentária e financeira do ajuste e à regularidade dos atos subsequentes de formalização.

II.XII- DAS NORMAS DE ACESSIBILIDADE (LEI Nº 10.098/2000 E LEI Nº 13.146/2015)

69. Ressalta-se que as normas de proteção à acessibilidade, previstas na Lei nº 10.098/2000 e na Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), são impostas aos edifícios públicos, os quais devem assegurar condições adequadas de uso por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida. Por essa razão, a escolha do imóvel a ser locado para instalação de unidade administrativa deve levar em consideração, desde a fase de planejamento, a existência (ou a viabilidade objetiva) de atendimento às exigências de acessibilidade, abrangendo, conforme aplicável, rotas acessíveis, circulação interna, sanitários acessíveis, sinalização e demais condições de utilização segura e autônoma do espaço.

70. Nessa perspectiva, a aderência do imóvel às normas de acessibilidade, ou a possibilidade real de adequação, integra o juízo de vantajosidade, pois repercute diretamente no custo-benefício da contratação, ao mitigar riscos de inadequação

funcional, evitar despesas futuras com adaptações relevantes e assegurar a conformidade do espaço às obrigações legais aplicáveis ao Poder Público.

II.XIII - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS AGENTES PÚBLICOS (ART. 73 DA LEI Nº 14.133/2021)

71. Por fim, cumpre consignar que eventual contratação direta indevida, quando decorrente de dolo, fraude ou erro grosseiro, pode ensejar a responsabilização solidária do contratado e do agente público responsável, inclusive quanto ao ressarcimento por dano ao erário, sem prejuízo das demais sanções administrativas, civis e penais cabíveis, nos termos do art. 73 da Lei nº 14.133/2021.

72. Nesse contexto, ressalta-se que todos os agentes públicos envolvidos na instrução e condução do procedimento devem atuar com observância aos princípios da licitação (art. 5º da Lei nº 14.133/2021), com especial cautela na prestação de informações técnicas e administrativas relevantes que subsidiam a análise jurídica e as decisões da instância decisória competente, a fim de mitigar riscos e assegurar a higidez do processo.

III – CONCLUSÃO

73. Diante do exposto, esta Advocacia-Geral opina pela possibilidade de prosseguimento da contratação direta, na modalidade inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, c/c art. 51 e art. 72, todos da Lei nº 14.133/2021, para locação com facilities do imóvel destinado ao Escritório de Representação Institucional em Brasília/DF, desde que:

I. Antes da formalização, a minuta contratual seja revisada e ajustada para refletir o Termo de Referência vigente e a instrução atual do processo (objeto, vigência, obrigações, forma de medição/pagamento, fiscalização e sanções), tendo em vista que a versão existente foi elaborada em momento anterior à complementação documental (tópico II.VI – DA MINUTA CONTRATUAL da Fundamentação).

Registre-se, que não há determinação legal a impor a fiscalização posterior por esta Advocacia-Geral de cumprimento de recomendações feitas. Eis o teor do artigo 67 da Lei Complementar Estadual nº 785/2014:

"Art. 67. Ao Advogado que, em caso concreto, haja exteriorizado juízo conclusivo de aprovação de minuta de edital ou contrato e tenha sugerido as alterações necessárias, não incumbe pronunciamento subsequente de verificação do cumprimento das recomendações consignadas.

Em 19 (dezenove) laudas, divididas em 73 (setenta e três) itens, submeto este opinativo ao visto Advogado-Geral, nos termos do art. 5º, VI, da Lei Complementar estadual nº 785/2014.

Porto Velho/RO, 23 de fevereiro de 2026

ARTHUR NOBRE BORGES
Advogado ALE/RO

LUCIANO JOSÉ DA SILVA
Advogado-Geral ALE/RO



Documento assinado eletronicamente por **Luciano Jose da Silva, Advogado Geral**, em 24/02/2026, às 09:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Arthur Nobre Borges, Advogado(a)**, em 24/02/2026, às 10:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.al.ro.leg.br/validar>, informando o código verificador **0687028** e o código CRC **D2AF55A**.

Referência: Processo nº 100.241.000054/2025-43

SEI nº 0687028

Av. Farquar, 2562 - Bairro Arigolândia - CEP 76801-189 - Porto Velho/RO

Site www.al.ro.leg.br