Acórdão 00344/2026 - Plenário

Processo: 07927/2025
Classificação: Controle Externo - Fiscalização - Representação
UG: PMS - Prefeitura Municipal de Serra
Relator: Sebastião Carlos Ranna de Macedo
Interessado: WEVERSON VALCKER MEIRELES, JARDINS LOCACOES DE IMOVEIS S/A, JORGE TADEU LARANJA
Representante: EVANDRO DE SOUZA FERREIRA BRAGA

DIREITO ADMINISTRATIVO - REPRESENTAÇÃO - CONTRATAÇÃO DIRETA – INEXIGIBILIDADE - LOCAÇÃO - IMÓVEL – SUPOSTAS IRREGULARIDADES SUPERADAS PELO CONJUNTO PROBATÓRIO – IMPROCEDÊNCIA – RECOMENDAÇÕES.

O RELATOR, EXMO. SR. CONSELHEIRO SEBASTIÃO CARLOS RANNA DE MACEDO:

1 RELATÓRIO

Trata-se de **Representação com pedido cautelar** (docs. 2 a 6) encaminhada por vereador da Câmara Municipal da Serra, em face Município da Serra, por meio do qual registra supostas irregularidades no **Contrato nº 149/2025**, celebrado com a empresa Jardins Locações de Imóveis S/A, mediante **inexigibilidade de licitação** por meio da Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento (SEGEPLAN), cujo objeto consiste na contratação da **locação de imóvel não residencial** para atendar diversas Secretarias Municipais (SEDEC, SEDES, SESE, SEDIR, SEGEPLAN e SEFA), as quais atualmente estão lotadas no espaço Pró-Cidadão.

Assinado por RODRIGO COELHO DO CARMO 20/05/2026 19:23
Assinado por SEBASTIAO CARLOS RANNA DE MACEDO 20/05/2026 17:57
Assinado por ODILSON SOUZA BARBOSA JUNIOR 20/05/2026 17:24
Assinado por LUIZ CARLOS CICILIOTTI DA CUNHA 20/05/2026 17:08
Assinado por DAVI DINIZ DE CARVALHO 20/05/2026 16:39
Assinado por LUCIANO VIEIRA 20/05/2026 16:32
Assinado por SERGIO ABOUDIB FERREIRA PINTO 20/05/2026 15:11
Assinado por DOMINGOS AUGUSTO TAUFNER 20/05/2026 15:03

Encaminhado o expediente ao Conselheiro Relator, foi prolatada a **Decisão Monocrática 01130/2025-2** (doc. 9), por meio da qual houve o conhecimento da representação e a notificação do Prefeito Municipal e do Secretario Municipal de Gestão e Planejamento para prestarem esclarecimentos.

Atendendo à notificação, o Prefeito encaminhou a **Resposta de Comunicação 01842/2025-4**, com documentação (docs. 16 e 17) e o Secretário, a **Resposta de Comunicação 01841/2025-1**, com documentação (docs. 18 a 31).

Juntados esses documentos, os autos foram remetidos à área técnica que procedeu à análise de seletividade (doc. 35), cujo resultado foi "Selecionável".

Em seguida, o Núcleo de Controle Externo de Contratações Governamentais (NCG) elaborou a **Manifestação Técnica de Cautelar 00201/2025-7** (doc. 36), propondo a concessão da medida cautelar.

Concluída a instrução relativa à cautelar, os autos foram conclusos ao Gabinete do Conselheiro **Rodrigo Flávio Freire Farias Chamoun,** em virtude do regime de plantão e sobreaviso (Portaria 102/2025) que elaborou a **Decisão Monocrática 1220/2025** (doc. 37), com a seguinte proposta de encaminhamento:

> **III DECISÃO**
>
> Pelo exposto na fundamentação e com base na competência outorgada, pelo inciso XI, do artigo 288, do Regimento Interno deste Tribunal (Resolução TC 261, de 4 de junho de 2013):
>
> III.1 **DEFIRO A MEDIDA CAUTELAR** pleiteada na representação, **DETERMINANDO** ao Secretário Municipal de Gestão e Planejamento (SEGEPLAN), sr. Jorge Tadeu Laranja, com fundamento nos arts. 124, caput, e 125, inciso II, da LC 621/2012 c/c o art. 377, inciso I, do RITCEES, a **suspensão cautelar do Contrato 149/2025**, até ulterior decisão dessa Corte de Contas, sob pena de multa diária de **R$ 1.000,00 (mil reais)**, com base no art. 389, IV, e 391, RITCEES.
>
> III.2 A **NOTIFICAÇÃO** do **Secretário Municipal de Gestão e Planejamento** (SEGEPLAN), sr. Jorge Tadeu Laranja, do **Prefeito Municipal**, sr. Weverson Valcker Meireles, e da empresa contratada **Jardins Locações de Imóveis S/A**, por seu representante legal, para que:
>
> > III. 2.1 No prazo improrrogável de 5 (cinco) dias, comprovem o cumprimento da cautelar perante este Tribunal nos termos do art. 307, § 4º do RITCEES; e

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

III.2.2 No prazo improrrogável de 10 (dez) dias, se manifestem, caso queiram, podendo apresentar informações complementares que entender relevantes à instrução processual, na forma do art. 307, § 3º do RITCEES, bem como lhe seja dado ciência dos termos desta decisão.

III.3 Seja dada **CIÊNCIA** dessa decisão à signatária dessa representação, bem como ao Ministério Público de Contas.

III.4. **PROSSIGA O FEITO SOB O RITO SUMÁRIO**, com observância dos prazos estipulados nos artigos 307 a 312, do Regimento Interno.

Procedidas às comunicações processuais necessárias, o Prefeito Municipal encaminhou aos autos **Resposta de Comunicação 2/2026** (doc. 47), com vistas a demonstrar o cumprimento das determinações expedidas por essa Corte de Contas na Decisão Monocrática 01220/2025-1, em relação à suspensão do contrato nº 149/2025, em ato publicado no Diário Oficial do Município na edição do dia 30 de dezembro de 2025, docs. 47 e 48.

Em seguida tem-se a **Petição Intercorrente 12/2026** (doc. 52), onde o Secretário Municipal de Gestão e Planejamento, senhor Jorge Tadeu Laranja contrapôs argumentos aos fundamentos arrolados para concessão da medida cautelar, para ao final requerer ao Conselheiro Relator do presente processo, que exercesse o competente juízo de retratação e não confirmasse em Plenário a cautelar concedida.

Vale anotar ainda, que o Secretário Municipal também fez chegar aos autos, por meio da **Petição Intercorrente 33/2026** (doc. 60), documento (doc. 61) dando conta que a empresa contratada, Jardins Locações de Imóveis S/A, assumiu o compromisso perante a Municipalidade de realizar inventário de todo mobiliário de escritório atualmente existente no imóvel objeto da locação e de promover posterior doação ao Município, tendo em vista que não há, por parte da proprietária do imóvel, interesse em utilizar tais bens e que não possuiu local adequado para sua guarda.

Ato contínuo, elaborei o **Voto 410/2026** (doc. 64) e fui acompanhado pelo Colegiado, por meio da **Decisão 01/2026** (doc. 65), exarada nos seguintes termos:

1. DECISÃO TC-0001/2026:

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, **DECIDEM** os Conselheiros do Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo, reunidos em sessão do

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

Plenário, ante as razões expostas, em:

1.1. DEIXAR DE REFERENDAR a Decisão Monocrática 01220/2025-1 com a consequente revogação da Medida Cautelar que determinou ao Secretário Municipal de Gestão e Planejamento (SEGEPLAN) de Serra-ES, sr. **Jorge Tadeu Laranja**, com fundamento nos arts. 124, caput, e 125, inciso II, da LC 621/2012 c/c o art. 377, inciso I, do RITCEES, a **suspensão cautelar do Contrato 149/2025**, até ulterior decisão dessa Corte de Contas;

1.2. PROSSEGUIR O FEITO SOB O RITO SUMÁRIO, com observância dos prazos estipulados nos artigos 307 a 312, do Regimento Interno;

1.3. ENCAMINHAR à Segex para prosseguimento da instrução processual;

1.4. ENCAMINHAR à Secretaria Geral das Sessões para as devidas comunicações, promovendo-se todos os demais impulsos necessários.

Em seguida, o Núcleo de Controle Externo de Contratações Governamentais elaborou a **Instrução Técnica Conclusiva 989/2026** (doc. 78), com a seguinte proposta de encaminhamento:

> **I 5 PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO.**
>
> Diante do exposto, sugere-se:
>
> - **CONSIDERAR IMPROCEDENTE A REPRESENTAÇÃO**, conforme exposto no item **4** desta ITC, nos termos do art. 178, I, do RITCEES, tendo em vista a ausência das supostas irregularidades apontadas.
> - **EXTINGUIR O FEITO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO** e seu posterior arquivamento.

O Ministério Público de Contas elaborou o **Parecer 1457/2026** (doc. 79), da lavra do Procurador de Contas Heron Carlos Gomes de Oliveira, discordando do posicionamento técnico, nos seguintes termos:

> **II 3 CONCLUSÃO**
>
> Ante o exposto, o Ministério Público de Contas, no exercício de suas atribuições constitucionais e legais, **diverge** da **Instrução Técnica**

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

Conclusiva 00989/2026, por entender que não foram sanados os vícios identificados na **Manifestação Técnica de Cautelar 00201/2025**, persistindo irregularidades relevantes na fase preparatória da contratação e formalização do **Contrato nº 149/2025**.

Dessa forma, **pugna pela procedência da Representação**, com o consequente reconhecimento das irregularidades relacionadas à **(i)** deficiência do planejamento da contratação; **(ii)** à ausência de demonstração robusta da inviabilidade de competição; **(iii)** à não comprovação da vantajosidade da solução adotada, em desconformidade com os arts. 5º, 18, 23 e 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Pugna-se ainda pela **expedição de determinações à Administração**, para que, em futuras contratações, observe rigorosamente o regime jurídico estabelecido na Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto:

(i) à **elaboração de Estudo Técnico Preliminar consistente**, devidamente fundamentado em análise comparativa entre as alternativas disponíveis;
(ii) à **adequada demonstração da inviabilidade de competição**, com base em elementos concretos e não meramente formais; e
(iii) à **comprovação da vantajosidade da solução adotada**, mediante avaliação técnica que considere não apenas o preço, mas a escolha da alternativa mais eficiente e econômica para a Administração.

É o relatório.

2 FUNDAMENTAÇÃO

De início cumpre ressaltar o regramento previsto na Lei 14.133/2021 (Lei e Licitações e Contratos Administrativos) sobre locação de imóvel:

> Art. 44. Quando houver a possibilidade de compra ou de locação de bens, o estudo técnico preliminar deverá considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa.
>
> (...)

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

> 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.
>
> (...)
>
> 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.

O Representante apresenta em sua peça os seguintes indícios de irregularidades:

> A nova contratação representa um aumento de quase 50% no custo de locação para o mesmo fim.
>
> Ocorre que os autos não foram instruídos com os fundamentos que justificam um aumento tão significativo no custo com a contratação, tampouco suficientes para fundamentar a dispensa de licitação, que poderia ocasionar preços melhores para a administração pública.

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

> Destarte, o Contrato nº 149/2025 representa um custo excessivo à administração pública, oferecendo risco à responsabilidade fiscal, bem como a dispensa da licitação é injustificada e viola a Lei 14.133/2021.
>
> (...)
>
> A ausência de fundamentação para a dispensa da licitação no caso de locação de imóveis é um vício insanável. A regra é a licitação e a exceção deve ser exaustivamente justificada, o que não foi realizado.
>
> (...)
>
> A aquisição é a melhor solução, tendo em vista que o Pró-Cidadão é um serviço perene da administração pública, de modo que a locação *ad eternum* de espaço para a sua operacionalização não é o que melhor atende ao interesse público.
>
> Certamente, em 1 ano, a administração pública conseguiria identificar um imóvel e tramitar o seu processo de aquisição, mas sequer tentou, limitando-se a excluir essa solução sob o argumento de que o procedimento é muito burocrático.
>
> (...)
>
> Não há nos autos do processo de contratação documento probatório suficiente da impossibilidade de outro imóvel satisfazer o interesse público.

A Manifestação Técnica de Cautelar 201/2025 (doc.36) apontou fundamentos para concessão da medida cautelar, conforme se segue:

> Conforme aponta os responsáveis, existe documentação apensada aos autos referentes ao respectivo processo administrativo de contratação, incluindo o Documento Formalizador da Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Edital de Chamamento Público, proposta comercial e documentos correlatos da empresa Jardins Locações de Imóveis S/A, e o contrato resultante da dispensa. Todos eles podem ser acessados nas Peças Complementares 48153/2025-1 (ev.19), 48154/2025-4 (ev. 20), 48155/2025-9 (ev. 21), 48156/2025-3 (ev. 22), 48157/2025-8 (ev. 23), 48158/2025-2 (ev. 24), 48159/2025-7 (ev. 25),

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

48160/2025-1 (ev. 26), 48161/2025-4 (ev. 27), 48162/2025-9 (ev. 28), 48163/2025-3 (ev. 29), 48164/2025-8 (ev. 30) e 48165/2025-2 (ev. 31).

O Estudo Técnico Preliminar deveria mostrar a análise das alternativas feitas pela Administração para que se pudesse chegar à conclusão de que a locação seria a melhor escolha a ser feita. Contudo, no ETP apensado aos autos (pg. 30 da Peça Complementar 45705/2025-1), o comparativo das soluções apresentadas é genérico e impreciso:

Solução 1: Adaptação do imóvel atual: **O imóvel atual possui uma série de impedimentos para sua adaptação**, para atendimento das necessidades básicas, especialmente no que se refere aos aspectos de acessibilidade e segurança e infraestrutura. **Tanto que já houve anteriormente um processo de contratação de imóvel onde há registro dos diversos problemas do atual imóvel**, o que demonstra a necessidade imperiosa de se buscar um novo imóvel.

Solução 2: Aquisição de novo imóvel: A aquisição de um novo imóvel é **processo bem mais demorado** e que envolve também estudo de viabilidade técnica, estudo de viabilidade orçamentária e análise e aprovação da Câmara Municipal, conforme dispõe o inciso XXIV, do art. 99 da Lei Orgânica do Município. O caso em questão é de urgência, pois como já informado o imóvel atual tem apresentado diversos problemas estruturais.

Solução 3: Locação de imóvel: O processo de locação de imóvel possui rito mais célere, o qual envolve a elaboração de ETP, chamamento público para prospecção de mercado, licitação, caso fique comprovada a possibilidade de competição no chamamento (mais de um imóvel que atenda às necessidades da Administração), escolha do imóvel e posterior assinatura de contrato. **Mostra-se ser a opção mais viável no momento ante a urgência que o caso requer.**

Constata-se:

- Com relação à Solução 1:

- Não existe comprovação de impedimentos para a adaptação.

- Não são descritas e comprovadas as incompatibilidades do atual imóvel e o porquê de não serem adaptáveis.

- Não é feito um estudo aprofundado do orçamento necessário para promover melhorias no imóvel atual. Isso seria importante para comprovar que a locação de um novo, em valor quase 50% acima do valor da locação atual, seria mais vantajosa do que a adaptação.

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

- Não são detalhadas as suas características e o porquê de ele ter deixado de atender ao interesse público

- Não são apensados aos autos qualquer documento que comprove processo anterior de contratação de imóvel, para que se possa verificar os problemas do atual. E mesmo que fosse, os processos administrativos, nesse caso, deveriam ser independentes: cada um deve ter, sem seus anexos, os documentos comprobatórios da necessidade da licitação; nesse caso, deveria haver documento que mostrasse os problemas do imóvel atual e a desvantagem da sua adaptação.

- Com relação à Solução 2 e 3

Ambas argumentam a urgência de contratação.

Conforme a Peça Complementar 45705/2025-1 (ev.5), o processo administrativo foi iniciado em dezembro de 2024 (DFD datado em 03 de dezembro de 2024). De acordo com o relatado na Solução 1, a Administração já tinha consciência da suposta inadequação do imóvel atual, pois alegam "***que já houve anteriormente um processo de contratação de imóvel onde há registro dos diversos problemas do atual imóvel***". Se essa condição já era conhecida a mais tempo, a demora em iniciar o processo administrativo reflete uma falta de planejamento que não pode ser justificativa para a escolha da solução de locação.

Apesar de o imóvel da empresa Jardins ser adequado às exigências feitas pela Administração, e aparentemente estar com a documentação de habilitação regular, nada se discorre sobre o porquê das especificações exigidas para o novo imóvel (com exceção das normas de acessibilidade, referentes à ABNT NBR 9050). E, novamente, mesmo que essas exigências sejam validadas, não foram apresentadas justificativas para a incompatibilidade da adaptação do imóvel atual.

Percebe-se que a Administração não cumpriu todos os requisitos para optar pela dispensa, já que, apesar de ter comprovado a adequabilidade do novo imóvel às exigências públicas, não comprovou a inviabilidade da competição (chamamento público prévio não é suficiente para tal) e não discorreu sobre a desvantagem orçamentária e prática de adaptar o imóvel anterior e manter as instalações públicas nele.

Importante ressaltar que o gestor apresentou a Petição Intercorrente 12/2026 (doc. 52), documento que embasou o afastamento da medida cautelar (Decisão 1/2026) anteriormente concedida.

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

Em suma, tem-se os argumentos apresentados pelo Secretário Municipal de Gestão e Planejamento (com respaldo em arcabouço probatório juntado aos autos):

> II.1) Da adequação do chamamento público realizado
>
> (...) No âmbito do Município da Serra, foi editado o Decreto Municipal nº 6.180/2024, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação pelos órgãos e entidades integrantes da Administração Pública municipal, também estabelecendo já no parágrafo único do art. 1º que "a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021".
>
> Nos termos do referido regulamento municipal, antes de promover qualquer certame licitatório destinado à locação de imóveis, "os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP" (cf. art. 6º).
>
> Logo, o chamamento público realizado é etapa obrigatória e foi rigorosamente observada pelo Município.
>
> Ocorre que, ao realizar o procedimento, somente uma proposta atendeu à integralidade das características de instalações e de localização estabelecidas, razão pela qual, nos termos do art. 12, §2º do mencionado Decreto Municipal nº 6.180/20241, foi realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

E acrescenta o gestor municipal:

> (...) a adoção de chamamento público para locação de imóveis é medida recomendada pela jurisprudência do Tribunal de Contas da União que, por meio do Acórdão 1273/2018-Plenário (...)
>
> (que) orienta para a realização do prévio chamamento e da possibilidade de contratação direta, caso atendidos os requisitos legais, como é o caso dos autos, eis que a contratação em debate:
>
> 1. Foi precedida da instauração de regular processo administrativo, devidamente motivado e instruído;
>
> 2. Houve a edição do Edital de Chamamento Público nº 001/2025, destinado à prospecção de imóveis compatíveis com as necessidades da Administração, nos termos do Decreto Municipal nº 6.180/2024 e da Lei nº 14.133/2021;
>
> 3. O instrumento convocatório foi amplamente divulgado nos meios oficiais legalmente exigidos, assegurando publicidade e transparência;

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

> 4. Foram recebidas e analisadas as manifestações de interesse apresentadas, com observância de critérios objetivos previamente definidos no edital;
>
> 5. Realizou-se avaliação imobiliária por profissional legalmente habilitado, em conformidade com as normas da ABNT NBR 14.653;
>
> 6. Foi emitido parecer técnico pela Comissão de Avaliação de Imóveis – CEAVI, atestando a adequação técnica do imóvel selecionado;
>
> 7. Houve efetiva negociação do valor locatício, resultando em preço inferior ao valor médio de mercado apurado, em observância aos princípios da economicidade e da vantajosidade; e
>
> 8. A seleção do imóvel decorreu de juízo técnico, motivado e transparente, demonstrando plena aderência às diretrizes fixadas no Edital de Chamamento Público nº 001/2025, afastando qualquer alegação de direcionamento ou afronta aos princípios da Administração Pública.
>
> (...) Resposta de Comunicação 01841/2025-1 (peça 18).
>
> a hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel não exige a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, mas sim que, embora exista mais de uma potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas (...)

Sustenta que eventuais inconformidades do ETP elaborado pela SEGEPLAN, se de fato caracterizadas, o que se admite apenas por cautela, constituiriam vícios plenamente sanáveis.

E segue argumentando:

> (...) como esclarecido na Resposta de Comunicação 01841/2025-1 (peça 18), o Contrato de Locação 164/2023, anteriormente vigente, teve seu termo final em 18/08/2025.
>
> Durante a execução do referido contrato, a Administração Municipal após avaliação quanto ao interesse e conveniência de sua renovação, concluiu que o imóvel locado possuía limitações estruturais que, para adequação e adaptação, seriam necessários investimentos significativos.
>
> Como se observa dos vídeos e fotografias anexas à presente peça, as condições estruturais do imóvel são absolutamente inapropriadas, tanto que o Ministério Público

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

do Trabalho instaurou o Procedimento nº 001080.2023.17.0008, do qual resultou a Recomendação nº 89220.2024, de 30/010/2024, e na expedição da Notificação nº 1301/2025 (DOC. 01), acerca da qual o Município foi instado a prestar (...) esclarecimentos:

(...)

Destaca-se que Relatórios, fotografias, vídeos e comunicações internas – inclusive após chuvas recentes -, registram quedas de placas de teto sobre cabos de rede, lâmpadas penduradas no setor de atendimento e infiltrações que comprometem a prestação de serviços públicos essenciais (PROCON, DAJUM, SINE, CIAMPE, MEDICINA E SEGURANÇA DO TRABALHO, VÍDEO MONITORAMENTO, POLÍCIA TÉCNICA-CIENTÍFICA), conforme documentos anexos (DOC. 02).

As imagens e vídeos que demonstram a incompatibilidade do imóvel atual e a inviabilidade de permanência do Pró-Cidadão no local podem ser claramente constatadas por esse Tribunal de Contas no link:

https://drive.google.com/drive/folders/1tWzVodm0RVtZgBbnoZsUos2T0tf-LsGx?usp=drive_link

Referidos vídeos e imagens comprovam:

 Mofo generalizado e infiltrações, inclusive comprometendo o arquivo médico pericial;
 Instalações elétricas expostas;
 Fossa entupida com extravasamento;
 Queda de forro e luminárias penduradas;
 Necessidade de adequações urgentes, sob pena de interdição.

(...) o imóvel não é um prédio administrativo, mas sim um galpão que foi adaptado, (...) a realização de obras em seu interior se tornam inviáveis, técnica e economicamente, posto que demandam intervenções estruturais profundas, incompatíveis com a ocupação contínua, e inviáveis por se tratar de imóvel de terceiro.

(...) o referido imóvel se localiza no bairro Portal de Jacaraípe. (...) , ao longo dos anos, veio tornando-se inadequada, especialmente sob a perspectiva da política de acesso aos serviços públicos, uma vez que dificulta o deslocamento da maior parte da população, especialmente dos cidadãos dependentes do transporte coletivo, afastando o órgão de seu público prioritário e reduzindo sua capacidade de alcance e efetividade.

Assim, a Administração Municipal concluiu que o imóvel objeto do Contrato 164/2023,

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

seja por sua localização como também por suas condições físicas e estruturais, não mais atendia às atuais demandas do serviço público, razão pela qual a alternativa de renovação do contrato não se mostrou vantajosa para o atendimento do melhor interesse público.

Não havendo interesse público na renovação contratual e em atendimento à legislação vigente, o Município deu início ao procedimento regular para a contratação de locação de novo imóvel, mediante Chamamento Público para prospecção de mercado, com vistas à identificação de espaço mais adequado às necessidades da Administração e da população usuária [...]

E continuou o gestor municipal destacando:

A escolha administrativa entre a locação de um novo imóvel, a aquisição de novo bem ou, ainda, a reforma de imóvel anteriormente utilizado insere-se no âmbito do mérito administrativo, por envolver juízo de conveniência e oportunidade, fundado em critérios técnicos, orçamentários, funcionais e estratégicos próprios da gestão pública.

(...)

Como é possível observar nos Relatórios fotográficos anexos (DOC. 03 – Relatório fotográfico do imóvel antigo e DOC. 04 – Relatório fotográfico do novo imóvel), **a distinção entre o imóvel objeto do Contrato 164/2023 e o locado por meio do Contrato 149/2025 é evidente.**

(...) o imóvel objeto do Contrato 149/2025, diferente daquele anteriormente locado, trata-se de um prédio administrativo, devidamente estruturado, sendo localizado no Bairro Jardim Limoeiro, localização valorizada e de fácil acesso aos munícipes, próximo aos terminais de transporte público. O imóvel possui, entre outras características relevantes, área construída superior a 11.000 m², distribuída em múltiplos blocos de escritórios; cerca de 500 vagas de estacionamento; sistema estruturado de prevenção e combate a incêndio, com rede lógica e elétrica dimensionadas para grande ocupação administrativa; plena acessibilidade arquitetônica e **localização em eixo estruturante do Município, com fácil acesso por transporte público.**

(...) além de favorecer a eficiência operacional da Administração, ao permitir a concentração e a integração de diversos serviços públicos em local único e devidamente estruturado**.**

(...)

Logo, é inapropriado e inadequado de várias formas a comparação pretendida na inicial da Representação e na MTC acerca do valor da locação (...) há (...) flagrante diferença entre os imóveis de metragem, infraestrutura e localização.

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

> Para além disso, o valor negociado para a locação e pactuado no Contrato 149/2025 é praticamente 50% (cinquenta por cento) inferior ao valor de avalição (conforme laudo anexo ao Processo Administrativo nº 95990/2024, já anexo aos autos – peça 19 e seguintes), não havendo, (...) dúvida acerca da vantajosidade econômica da contratação. Conforme Laudo de avaliação imobiliária, elaborado segundo a ABNT NBR 14653 e referendado pela área técnica competente do Município (Comissão Permanente para Efeitos de Avaliação de Imóveis – CEAVI), o valor de mercado da locação do imóvel objeto do Contrato 149/205 foi fixado em aproximadamente R$704.000,00 (setecentos e quatro mil reais) mensais. Após processo de negociação, a Administração obteve a redução do valor de locação de R$407.000,00 (quatrocentos e sete mil reais) para R$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) durante os primeiros 12 meses, resultando, portanto, em preço inferior à média de mercado apurada e compatível com o padrão e a metragem do imóvel.

E esclarece:

> (...) com objetivo de elidir qualquer questionamento acerca da impossibilidade de permanência no imóvel anterior (objeto do Contrato 149/2025), foi solicitado à equipe técnica da Secretaria Municipal de Obras a elaboração de um Relatório Técnico relativa às condições físicas, funcionais e operacionais do imóvel anteriormente utilizado para o desenvolvimento das atividades administrativas do Município, bem como avaliar a viabilidade técnica e econômica de sua adaptação, considerando o contexto e as necessidades institucionais existentes à época da decisão administrativa, à luz das exigências funcionais, normativas e operacionais então vigentes, conforme documento anexo (DOC. 05) (...)

E acrescenta:

> (...) o imóvel objeto do Contrato nº 149/2025 se destina à instalação do Pró-Cidadão, atendendo às Secretarias Municipais de Desenvolvimento Econômico e Empreendedorismo (SEDEC), de Direitos Humanos e Cidadania (SEDIR), de Trabalho Emprego e Renda (SETER), da Fazenda (SEFA), de Gestão e Planejamento (SEGEPLAN) e de Defesa Social (SEDES) (...)
>
> (...)
>
> Para tanto, são instalados no Pró-Cidadão os seguintes departamentos:
>
> □ DEPARTAMENTO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR – PROCON Municipal de Serra/ES;
>
> □ DEPARTAMENTO DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA;

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

> . Sistema Nacional de Emprego – SINE;
>
> PROTOCOLO/JACARAÍPE: Desde 2023, e especialmente em função da implantação do Projeto “Serra Sem Papel”
>
> (...) o novo imóvel locado para o Pró-Cidadão contemplará a instalação integral de todos os órgãos da SEDES – Secretaria que exerce funções estratégicas e operacionais essenciais à preservação da ordem pública através da Guarda Civil Municipal (GCM), da segurança viária através do Departamento de Operações de Trânsito (DOT), da salvaguarda da vida humana em balneários através do SALVAMAR e da coordenação de prevenção e respostas a situações de desastres através da Defesa Civil Municipal.
>
> [...]
>
> Além das Secretarias Municipais acima especificadas, importante ainda informar que a Polícia Civil/ES possui um posto de atendimento instalado no Pró-Cidadão, para a emissão de Carteira de Identidade.

Ainda argumentou o dirigente municipal:

> Desvio de finalidade inexiste, na medida em que a contratação direta pactuada por meio do Contrato 149/2025 (...) se deu após regular observância dos normativos vigentes. Do mesmo modo, não se pode, em hipótese alguma, cogitar dano ao erário, eis que haverá inequívoco ganho de qualidade dos serviços públicos que podem ser prestados no imóvel, viabilização da segurança e integridade física dos servidores e usuários, e vantajosidade econômica decorrente do valor contratado ser praticamente 50% (cinquenta por cento) inferior ao valor de avalição para locação do mesmo imóvel (conforme laudo anexo ao Processo Administrativo nº 95990/2024, já anexo aos autos – peça 19 e seguintes).
>
> (...)
>
> Vale reiterar que (...) é absolutamente inadequado promover qualquer comparação, seja econômica ou estrutural, entre o imóvel locado por meio do Contrato 164/2023 e o imóvel objeto do Contrato 149/2025. (...)

A instrução Técnica Conclusiva 989/2026 considerou improcedente a representação, apresentando os seguintes fundamentos:

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

III 4 ANÁLISE.

Conforme se observa as justificativas apresentadas (e respectivos documentos) por Jorge Tadeu Laranja, secretário de Gestão e Planejamento da Serra, foram adotadas todas as medidas necessárias para a contratação em tela, de forma que não subsistem fatos ou indicativos das irregularidades apontadas pelo representante.

(...)

Da análise dos autos e documentos complementares, constata-se que:

a) A prefeitura da Serra fez uso do Chamamento Público 01/2025 e fez a análise técnica dos imóveis ofertados, nos termos da ABNT 14.653 e parecer técnico referendado pela Comissão de Avaliação de Imóveis – CEAVI, tendo restado apenas um imóvel com as condições requeridas para a contratação, inviabilizando a competição, remanescendo a dispensa de licitação, conforme previsão da Lei 14.133/2021 (art. 51 c/c art. 74, V, §5º). Como afirmado, o chamamento público realizado pela prefeitura da Serra concluiu pela existência de apenas um imóvel com características próximas às definidas no edital, inviabilizando a licitação, por ausência de alternativas viáveis.

b) Entende-se que a “análise comparativa de mercado” diga respeito a um comparativo de preços entre as alternativas existentes. Ocorre que, como já exposto, só um imóvel foi considerado apto a atender os requisitos definidos e, ademais, não nos parece viável realizar a comparação de preços de aluguel de imóveis com diversas características distintas.

Neste sentido, considera-se adequado os métodos utilizados pela prefeitura da Serra para a definição do valor do aluguel: avaliação imobiliária por profissional legalmente habilitado, em conformidade com as normas da ABNT NBR 14.653, além da metodologia “MCDDM – Método Comparativo de Dados de Mercado pela NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos”, do “MQC – Método da Quantificação de Custo pela NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos” e “MEVOL – Método Evolutivo, de acordo com o item 8.2.4 Norma ABNT NBR 14653, parte 2 – Imóveis Urbanos”, do “Método Comparativo de Dados de Mercado: Grau de Fundamentação III (ABNT norma NBR

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

14.653-2: Imóveis Urbanos), Tabela 5, Item 9.2.3. Grau de Precisão III, (Segundo ABNT norma NBR 14.653-2: Imóveis Urbanos), Tabela 3, Item 9.2.3. do "Método Quantificação de Custo: Grau de Fundamentação II, (ABNT norma NBR 14.653-2: Imóveis Urbanos, Tabela 7, Item 9.3.2.)" e do "Método Evolutivo: Grau de Fundamentação II, (ABNT norma NBR 14.653-2: Imóveis Urbanos), Tabela 11, Item 9.5.2.1" (vide Peça Complementar 48160/2025-1).

Logo, tem-se por diversos métodos analíticos, o valor de mercado do imóvel, assim como o indicativo do respectivo valor de mercado do aluguel.

c) Assim, quanto ao suposto dano financeiro imediato, materializado em "pagamentos mensais excessivos", constata-se não haver razoabilidade ou objetividade em tal alegação, em especial porque o valor do aluguel contratado foi menor do que aquele definido a partir de metodologia apropriada e se tal valor se mostra inicialmente desproporcional, há de se considerar que se trata de imóvel com 18 mil m^2, com 8 mil m^2 de área construída, com 500 vagas de estacionamento, capaz de abrigar 6 secretarias municipais - Secretarias Municipais de Desenvolvimento Econômico e Empreendedorismo (SEDEC), de Defesa Social (SEDES), de Secretaria de Serviços (SESE) de Direitos Humanos e Cidadania (SEDIR), Secretaria de Habitação, de Gestão e Planejamento (SEGEPLAN) e Secretaria Municipal da Fazenda (SEFA).

Mais ainda, em comparação sumária entre os aluguéis do imóvel antigo (R$219.305,66/mês) e o contratado (R$407.000,00/mês, sendo R$350.000,00/mês no primeiro ano), embora seja apontada diferença de preço (que a Representação trata de "elevação de quase 50% no valor mensal da locação" – de fato, o incremento é de 85,6% em relação ao valor do aluguel após o primeiro ano, e 60% em relação ao aluguel do primeiro ano), esta diferença fica justificada em razão das condições de ambos os imóveis, sendo que o anterior apresentava uma série de problemas, necessitando de adaptação estrutural, por meio de reformas no imóvel (como exposto, o secretário afirmou que há "laudo emitido pelo Ministério do Trabalho, o prédio antigo foi considerado deteriorado e inapto para o uso contínuo").

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

Por fim, o valor do aluguel calculado pela Comissão CEAVI (R$704.000,00) evidencia significativa vantagem obtida na negociação entre a prefeitura e o proprietário do imóvel, de R$297.000,00/mês (considerando o valor do contrato de R$407.000,00).

d) Quanto a um suposto comprometimento da responsabilidade fiscal, “já que se trata de despesa de custeio recorrente de vulto expressivo”, não há evidências de que tal despesa venha a confrontar os critérios da LC 101/2000, uma vez que não se trata de despesas com pessoal, não se trata de dívida pública, não se trata de contratação de despesa em fim de mandato e nem com terceirização.

e) Em relação ao “risco de consolidação de contratação viciada, dificultando a reversão posterior”, não restaram evidenciadas situações que permitam concluir por “contratação viciada” – ao contrário, conforme análise aqui elaborada, a partir dos documentos apresentados, entende-se que a contratação em tela está em conformidade com o conjunto normativo a ela pertinente.

f) De um “potencial benefício exclusivo ao particular, dada a escolha imotivada de imóvel específico”: não há, por parte do Representante, qualquer evidência objetiva que venha a caracterizar possíveis indícios e favorecimento ao proprietário do imóvel alugado.

Uma vez que não foram encontradas irregularidades no processo de contratação, amparado em estudos técnicos, entende-se que os pagamentos do objeto avençado são regulares.

g) Quanto à alegação de que não houve, alternativamente, “qualquer movimentação do município para aquisição de imóvel”, entendemos que, inicialmente, cabe ao poder discricionário do município optar entre alugar, reformar, adquirir ou construir imóveis que venham a atender suas necessidades, evidentemente justificadas a decisões.

No caso, verifica-se que, na Peça Complementar 48153/2025-1 (pgs. 32-3), há manifestação de interesse e motivação públicos para a decisão de locação do imóvel, e não a compra ou reforma:

(...)

Solução 1: Adaptação do imóvel atual: O imóvel atual possui uma série de impedimentos para sua adaptação, para atendimento das necessidades básicas,

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

especialmente no que se refere aos aspectos de acessibilidade e segurança e infraestrutura. Tanto que já houve anteriormente um processo de contratação de imóvel aonde há registro dos diversos problemas do atual imóvel, o que demonstra a necessidade imperiosa de se buscar um novo imóvel

Solução 2: Aquisição de novo imóvel: A aquisição de um novo imóvel é processo bem mais demorado e que envolve também estudo de viabilidade técnica, estudo de viabilidade orçamentária e análise e aprovação da Câmara Municipal, conforme dispõe o inciso XXIV, do art. 99 da Lei Orgânica do Município. O caso em questão é de urgência, pois como já informado o imóvel atual tem apresentado diversos problemas estruturais.

Solução 3: Locação de imóvel: O processo de locação de imóvel possui rito mais célere, o qual envolve a elaboração de ETP, chamamento público para prospecção de mercado, licitação, caso fique comprovada a possibilidade de competição no chamamento (mais de um imóvel que atenda as necessidades da Administração), escolha do imóvel e posterior assinatura de contrato. Mostra-se ser a opção mais viável no momento ante a urgência que o caso requer.

Assim, em conclusão, opina-se pela **ausência de irregularidades no processo de dispensa de licitação** para a contratação da locação do imóvel objetivando atender às necessidades da prefeitura da Serra.

O Ministério Público de Contas "**diverge** do entendimento consignado na **Instrução Técnica Conclusiva 00989/2026**, por entender que as inconsistências identificadas na **Manifestação Técnica de Cautelar 00201/2025** não foram efetivamente superadas, persistindo vícios relevantes na formação do processo de contratação, em desconformidade com a **Lei nº 14.133/2021**".

Ressalta a manutenção das seguintes irregularidades:

1 - Deficiência do planejamento da contratação

Observa-se que a **ITC** não enfrenta os vícios estruturais anteriormente identificados, limitando-se a validar um Estudo Técnico Preliminar que, na fase cautelar foi expressamente considerado insuficiente, sem que tenha havido efetiva complementação da instrução processual.

2 – Ausência de demonstração robusta da inviabilidade de competição;

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

> Não restou comprovada a inviabilidade de competição, requisito indispensável à contratação direta. A conclusão da **ITC** fundamenta-se essencialmente na realização de Chamamento Público e na identificação de um único imóvel apto, sem demonstrar, contudo, que os critérios adotados não foram indevidamente restritivos ou que inexistiam outras soluções viáveis no mercado, circunstância já apontada na Manifestação Cautelar.

3 - Não comprovação da vantajosidade da solução adotada, em desconformidade com os arts. 5º, 18, 23 e 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

> "(...) persiste a ausência de demonstração da vantajosidade da solução adotada, uma vez que a análise empreendida pela Unidade Técnica, em sede de ITC, se limita à verificação da compatibilidade do valor contratado com o valor estimado em laudo imobiliário, o que, embora atenda parcialmente ao disposto no **art. 23 da Lei nº 14.133/2021**, não se revela suficiente para comprovar a superioridade da solução escolhida.
>
> Com efeito, a vantajosidade exigida pelo regime jurídico das contratações públicas, especialmente nos casos de inexigibilidade previstos no **art. 74, inciso V**, da referida lei, demanda a realização de análise comparativa entre as alternativas possíveis, nos termos do **art. 18,** o que não se verifica nos autos.
>
> A ausência de avaliação concreta entre locação, adaptação do imóvel anteriormente utilizado ou aquisição de novo espaço impede a aferição da solução mais eficiente e econômica, evidenciando que a análise realizada se restringiu à economicidade do preço, e não à vantajosidade da contratação como um todo, em desconformidade com os Princípios do Planejamento, Eficiência e Economicidade dispostos no **art. 5º da Lei nº 14.133/2021**.
>
> Ademais, não se superou o vício relacionado à utilização indevida da urgência, tendo em vista que **a necessidade de contratação decorreu de deficiência de planejamento administrativo**, circunstância que não pode ser invocada para justificar a adoção de contratação direta. (...)

Pois bem.

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

A controvérsia cinge-se à análise da regularidade da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, destinada à locação de imóvel para instalação de serviços da Administração Municipal, à luz dos arts. 44, 51 e 74, inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, diante das irregularidades apontadas na Representação e reiteradas na Manifestação Técnica de Cautelar e no Parecer do Ministério Público de Contas.

De início, cumpre destacar que a locação de imóveis, no atual regime jurídico, submete-se, como regra, à licitação, admitindo-se a contratação direta quando as características de instalações e de localização tornarem necessária a escolha do bem, desde que atendidos cumulativamente os requisitos legais previstos no § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

No caso concreto, observo que a contratação foi precedida de chamamento público, em conformidade com a regulamentação municipal aplicável, baseado em critérios objetivos, o qual permitiu à Administração prospectar o mercado, identificando apenas um imóvel apto a atender integralmente às exigências definidas.

Restou demonstrado que a escolha administrativa resultou de processo decisório motivado, fundado em juízo técnico de conveniência e oportunidade, amparado em elementos probatórios, dentre os quais se destacam laudos, relatórios técnicos, registros fotográficos e audiovisuais, que evidenciam a inadequação do imóvel anteriormente utilizado.

A opção pela locação de novo imóvel decorreu de ponderação concreta entre as alternativas possíveis — adaptação do imóvel anterior, aquisição de imóvel ou locação — tendo-se concluído pela maior adequação da terceira solução, especialmente em razão da necessidade de continuidade dos serviços e da impossibilidade técnica e econômica de adaptação do imóvel outrora utilizado.

No que concerne à alternativa referente à aquisição do imóvel foi justificado que demandaria trâmite prolongado, o que extrapolaria o horizonte temporal necessário para assegurar a continuidade e a adequação da prestação dos serviços públicos.

Embora o Estudo Técnico Preliminar originalmente juntado aos autos tenha apresentado análise sintética dessas alternativas, tal circunstância foi superada ao longo da instrução, com a complementação do acervo probatório.

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

A divergência quanto à estratégia administrativa não constitui fundamento suficiente para caracterizar ilegalidade, sobretudo diante do caráter discricionário da escolha, quando exercida de forma motivada e respaldada por elementos técnicos.

Quanto à alegação de ausência de vantajosidade da contratação, observa-se que a Administração promoveu avaliação imobiliária prévia, realizada por profissional habilitado e referendada pela comissão técnica competente, com aplicação de múltiplos métodos previstos nas normas da ABNT, tendo o valor contratado se revelado inferior ao valor de mercado apurado, inclusive após negociação, o que afasta qualquer presunção de antieconomicidade ou dano ao erário. Ademais, a vantajosidade não se limitou ao aspecto econômico estrito, tendo sido demonstrada sob o prisma funcional, institucional e operacional, mediante a concentração e a integração de diversos serviços públicos em imóvel adequado e estrategicamente localizado.

No que se refere ao disposto no art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, relativo à certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível, há no Estudo Técnico Preliminar declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (Peça Complementar 45705/2025 – doc. 5 – p.32).

Em síntese, as fragilidades apontadas na fase cautelar e reiteradas pelo Ministério Público de Contas não se sustentam diante do conjunto probatório produzido, não sendo aptas a caracterizar vícios materiais, prejuízo ao erário, direcionamento indevido ou afronta aos princípios que regem as contratações públicas.

Diante de todo o exposto, conclui-se que os argumentos apresentados pelo gestor, corroborados pela Instrução Técnica Conclusiva, são suficientes para afastar as irregularidades apontadas, razão pela qual deve ser mantido o entendimento pela **improcedência da representação,** sem prejuízo de eventual recomendação de aprimoramento procedimental para futuras contratações.

Pelo exposto, obedecidos todos os trâmites processuais e legais, **anuindo ao entendimento da unidade de instrução** desta Corte e divergindo do posicionamento do Ministério Público de Contas, VOTO no sentido de que o Colegiado aprove a seguinte deliberação que submeto a sua consideração.

SEBASTIÃO CARLOS RANNA DE MACEDO

Relator

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

1. ACÓRDÃO TC-0344/2026:

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, **ACORDAM** os Conselheiros do Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo, reunidos em sessão do Plenário, ante as razões expostas, por:

1.1 JULGAR IMPROCEDENTE a representação, na forma do art. 178, I, do RITCEES, tendo em vista a não constatação de irregularidade;

1.2 RECOMENDAR ao gestor responsável que, **nas futuras contratações de locação de imóveis**, especialmente aquelas realizadas por inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

> **I –** promova maior detalhamento do Estudo Técnico Preliminar, de modo que a análise das alternativas previstas no art. 44 da Lei nº 14.133/2021 seja apresentada, desde a fase inicial do planejamento, de forma mais robusta e estruturada, inclusive quanto às razões técnicas, econômicas e operacionais que justifiquem a escolha da solução adotada;
>
> **II –** proceda à análise expressa da alternativa de aquisição do imóvel, sempre que o objeto da contratação estiver relacionado a serviços públicos de caráter permanente, consignando no processo administrativo justificativa técnica clara quanto à inviabilidade ou inconveniência da compra, considerando aspectos orçamentários, temporais e funcionais;
>
> **III –** sistematize de forma mais explícita a demonstração da vantajosidade da locação, contemplando não apenas a compatibilidade do valor contratado com os parâmetros de mercado, mas também os benefícios funcionais, institucionais e operacionais da solução escolhida, em atendimento ao art. 74, § 5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021;
>
> **IV –** reforce a comprovação da inviabilidade de competição, mediante registro técnico específico acerca da razoabilidade das exigências definidas no chamamento público e das razões objetivas pelas quais eventuais imóveis ofertados não atenderam às necessidades da Administração;

1.3 CIENTIFICAR o representante da decisão proferida por esta Corte de Contas;

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8

1.4 ARQUIVAR o presente processo, nos termos do disposto no artigo 206 caput e artigo 207, inciso III, c.c. art. 330 inciso IV, todos do RITCEES.

2. Unânime.

3. Data da Sessão: 14/5/2026 - 22ª Sessão Ordinária do Plenário.

4. Especificação do quórum:

4.1. Conselheiros: Luiz Carlos Ciciliotti da Cunha (presidente), Sebastião Carlos Ranna de Macedo (relator), Sérgio Aboudib Ferreira Pinto, Domingos Augusto Taufner, Rodrigo Coelho do Carmo e Davi Diniz de Carvalho.

CONSELHEIRO LUIZ CARLOS CICILIOTTI DA CUNHA

Presidente

CONSELHEIRO SEBASTIÃO CARLOS RANNA DE MACEDO

Relator

CONSELHEIRO SÉRGIO ABOUDIB FERREIRA PINTO

CONSELHEIRO DOMINGOS AUGUSTO TAUFNER

CONSELHEIRO RODRIGO COELHO DO CARMO

CONSELHEIRO DAVI DINIZ DE CARVALHO

Fui presente:

PROCURADOR DE CONTAS LUCIANO VIEIRA

Procurador-geral

ODILSON SOUZA BARBOSA JÚNIOR

Secretário-geral das Sessões

Assinado digitalmente. Conferência em www.tcees.tc.br Identificador: 0BF4E-01D7A-684C8