DESPACHO Nº 438.2025.04AJ-SUBADM.1653300.2025.007190

PROCESSO SEI Nº 2025.007190

ASSUNTO: Locação de imóvel para instalação de 15 Promotorias de Justiça na cidade de Manaus/AM.

INTERESSSADO(A): Divisão de Engenharia, Arquitetura e Cálculo - DEAC.

I. RELATÓRIO

Tratam-se dos autos, iniciados pelo Ofício 69 (1587956), por meio do qual foi solicitada à Divisão de Engenharia, Arquitetura e Cálculo – DEAC a adoção das providências técnicas necessárias à identificação e viabilização da contratação de imóvel apto a acomodar 15 (quinze) Promotorias de Justiça, com o objetivo de atender à crescente demanda institucional e proporcionar melhor acesso da população aos serviços prestados pelo Ministério Público.

Objetivando atender o escopo da demanda, a Divisão de Engenharia, Arquitetura e Cálculo - DEAC elaborou o Estudo Técnico Preliminar (1600487) e o Projeto Básico 6 (1594328), por meio do qual indica como solução a Locação de imóvel para instalação de 15 Promotorias de Justiça na cidade de Manaus/AM.

De sua parte, o Setor de Patrimônio e Material juntou ao processo o Memorando 203 (1595813), em resposta ao Memorando Nº 161.2025.DEAC.1595124.2025.007190, informando não haver imóveis disponíveis pertencentes à PGJ com as especificações solicitadas.

Constata-se, portanto, que a necessidade de locação de imóvel destinado à instalação de 15 (quinze) Promotorias de Justiça na cidade de Manaus/AM, no âmbito do projeto denominado “Casa da Cidadania”, tendo a Subprocuradoria-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos (SUBADM), por meio do Ofício nº 69/2025, solicitado à Divisão de Engenharia, Arquitetura e Cálculo – DEAC, a adoção de providências técnicas para viabilizar a contratação de imóvel com estrutura mínima exigida.

Por sua vez, a DEAC elaborou o Estudo Técnico Preliminar (ETP) e o Projeto Básico nº 6/2025, nos quais foram analisadas alternativas possíveis para instalação das Promotorias, optando-se pela locação do imóvel no modelo "built to suit" (BTS), como solução mais viável e econômica para a Administração.

Em seguida, em memorando específico, o Setor de Patrimônio (SPAT) informou inexistência de imóvel institucional com capacidade para atender à demanda apresentada.

Foi constatado o crescimento das demandas institucionais e a necessidade de concentração das Promotorias especializadas em um mesmo local para otimizar o atendimento ao público. O projeto se fundamenta na Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), no Ato PGJ nº 008/2024 e em pareceres internos da SUBADM.

O Despacho nº 327/2025 (1602125) autorizou o prosseguimento do processo, determinando a inclusão da demanda no Plano de Contratações Anual (PCA) e a instrução do chamamento público pela Comissão Permanente de Licitação, autorizado pelo Despacho 377 (1615680), que aprovou o Parecer 65 (1614978) e, consequentemente, a Minuta de Edital 23 (1605804) e a Minuta de Contrato Administrativo 32 (1615292), cujo objeto é locação de imóvel para instalação de 15 Promotorias de Justiça na cidade de Manaus/AM, por um período de 60 (sessenta) meses, considerando a presença dos requisitos exigíveis, com base no disposto no art. 53, §1º, da Lei n° 14.133/2021 e art. 35, inciso VI, do Ato nº 008/2024/PGJ.

Em seguida, foi realizado chamamento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), com apresentação de propostas por 03 (três) empresas: COENCIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PIARARA COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. e PEDROSA COMÉRCIO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

Após análise das propostas recebidas, verificou-se que a empresa PIARARA COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA (CNPJ nº 11.094.287/0003-44) fora inabilitada, tendo em vista que esta primeira empresa não preencheu os requisitos dispostos no Projeto Básico, uma vez que a proponente apresentou declaração de quitação da Amazonas Energia, mas NÃO apresentou certidão de quitação de débitos junto as concessionárias de água, NÃO apresentou proposta de adequação do imóvel e, por fim, NÃO está em bairro circunvizinho ao Fórum Henoch Reis conforme esclarecido na Decisão 15 (SEI nº 1630493).

No que segue, conforme consta do Relatório Nº 40.2025.DEAC.1647953.2025.007190, a segunda proponente PEDROSA COMÉRCIO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA (CNPJ nº 04.354.087/0001-06) fora desclassificada, uma vez que suas instalações não atenderam aos requisitos mínimos concernentes a ventilação, iluminação natural compatíveis com os parâmetros legais, bem como o conforto termoacústico compromete significativamente a salubridade e o conforto dos ambientes internos, tornando o imóvel inadequado para o exercício das atividades institucionais da Promotoria de Justiça, o que culminou na descalssificação da sua proposta.

Por fim, de acordo com o Relatório Nº 44.2025.DEAC.1652391.2025.007190, após vistoria técnica no imóvel indicado pela terceira proponente COENCIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., concluiu-se que o ambiente interno atende as especificações do Edital de Chamamento Público 97005-2025-CPL (SEI nº 1616850), com as devidas adequações propostas. Contudo, o número de vagas de estacionamento é o único requisito que foi parcialmente atendido em relação ao Chamamento Público N.º 97005/2025-CPL.

Não obstante, considerando a vantajosidade econômica da proposta ofertada pela terceira proponente COENCIL, a Divisão de Engenharia, Arquitetura e Cálculo - DEAC sugere nova tentativa de negociação com a interessada, caso a Admintração Superior entenda oportuno e conveniente.

É a síntese do relatório. Decido.

II. DOS FUNDAMENTOS

1. Contexto Constitucional

O artigo 127 da Constituição Federal estabelece o Ministério Público como instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis. Para o pleno cumprimento de sua missão constitucional, é imprescindível dispor de estrutura física adequada.

O princípio da eficiência, previsto no artigo 37 da Constituição, orienta a atuação administrativa. Assim, a contratação de imóvel que atenda às demandas da Promotoria de Beruri é medida necessária para garantir a qualidade dos serviços prestados e a acessibilidade do cidadão à justiça.

2. Da Competência da SUBADM

Por ensejo, torna-se imprescindível realçar as atribuições da Subprocuradoria-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos, nos termos delineados no artigo 26, parágrafo 2.º da Lei Orgânica do Ministério Público:

> Art. 26. Os Subprocuradores-Gerais para Assuntos Jurídicos e Institucionais e para Assuntos Administrativos, com atuação delegada, serão escolhidos, livremente, pelo Procurador-Geral de Justiça dentre os membros do Ministério Público que preencham os requisitos de elegibilidade dispostos no art. 20 desta Lei Complementar. 34
>
> § 2.º Ao Subprocurador-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos compete:
>
> I - substituir o Procurador-Geral de Justiça, nas faltas deste e do Subprocurador-Geral para Assuntos Jurídicos;
>
> II - assistir o Procurador-Geral de Justiça no desempenho de suas funções administrativas e legislativas;
>
> III - executar a política administrativa da instituição;
>
> IV - dirigir as atividades de Pesquisa e Planejamento;
>
> V - elaborar minutas de anteprojetos de lei sobre matéria de interesse do Ministério Público, acompanhando sua tramitação;
>
> VI - aprovar a indicação ou designar servidores para responderem pelo expediente das unidades subordinadas, em caráter permanente ou em substituição;
>
> VII - coordenar a elaboração da proposta orçamentária do Ministério Público e encaminhá-la ao Procurador-Geral de Justiça;
>
> VIII - supervisionar as atividades administrativas que envolvam membros do Ministério Público;

> IX - coordenar a elaboração do Plano Anual de Atividades e o Relatório Anual;
>
> X - recolher e fornecer, sistematicamente, material legislativo, doutrinário e jurisprudencial sobre assuntos de interesse dos membros do Ministério Público para o exercício de suas atividades;
>
> XI - colaborar na elaboração de minutas de anteprojetos de lei sobre matéria de interesse do Ministério Público;
>
> XII - prestar assistência à Administração do Ministério Público no planejamento das atividades institucionais e administrativas;
>
> XIII - exercer outras atribuições que lhe sejam conferidas ou delegadas. (Destacamos)

Outrossim, o Ato PGJ N.º 076/2013, consolidando o conjunto específico de competências funcionais da Subprocuradoria-Geral de Justiça para Assuntos Jurídicos e Institucionais - SUBJUR e da Subprocuradoria-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos - SUBADM, elenca no seu artigo 4.º as atribuições específicas atribuídas à SUBADM. Passamos a transcrever o dispositivo, in verbis:

> Art. 4.º - Além das atribuições definidas no art. 26, § 2.º, da Lei Complementar Estadual n.º 11/93, são atribuições do Subprocurador-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos:
>
> I - organizar os serviços administrativos da Procuradoria-Geral de Justiça, supervisionando e orientando as atividades das Diretorias, Divisões e Setores da Administração, editando os atos relativos à vida funcional dos servidores;
>
> II - acompanhar a execução dos programas incluídos nos planos de metas e plurianual do Ministério Público;
>
> III - autorizar a deflagração dos processos licitatórios, bem como homologar seus resultados;
>
> IV - autorizar os pagamentos decorrentes de empenhos levados a efeito pela Instituição;
>
> V – dirigir, na forma da Lei, o Centro de Apoio Operacional;
>
> VI - decidir sobre os direitos e vantagens previstos no Título VI da Lei Complementar n.º 011/93;
>
> VII - expedir atos regulamentares sobre matéria administrativa;
>
> VIII - determinar a instauração de sindicância e processo administrativo disciplinar, por falta de servidores; (Destacamos)

3. Da Conformidade com a Lei nº 14.133/2021

Estabelecida a competência desta Subprocuradoria-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos (SUBADM) para apreciar a matéria, passa-se à análise dos demais pressupostos.

Inicialmente, destaca-se que a Lei nº 14.133/2021 estabelece as diretrizes gerais aplicáveis às licitações e contratações no âmbito da Administração Pública. Em seu artigo 6º, inciso XX, o estatuto de licitação e contratos define o Estudo Técnico Preliminar (ETP) como instrumento essencial à fundamentação da necessidade da contratação, assegurando que a solução adotada represente a alternativa mais vantajosa para a Administração.

Avançando no tema, o artigo 72 da referida Lei determina que as contratações diretas

devem ser precedidas de planejamento adequado, o que se verifica, entre outros aspectos, pela elaboração do ETP. Já o artigo 74 trata das hipóteses de inexigibilidade de licitação, admitindo, por exemplo, a locação de imóveis, desde que observadas as condições legais, em especial o disposto no artigo 51, que pressupõe a realização de chamamento público como regra geral, salvo justificativas expressas que demonstrem a inviabilidade de competição.

4. Da Observância do Ato nº 008/2024/PGJ

Dessa forma, o Ato nº 008/2024/PGJ regulamenta a aplicação da Lei 14.133/2021 no âmbito do Ministério Público do Estado do Amazonas, com destaque à importância do alinhamento do planejamento com o Plano de Contratações Anual, bem como a necessidade de transparência e publicidade em todas as etapas da contratação.

O referido Ato reforça que o ETP e o Projeto Básico devem ser elaborados com clareza e detalhamento, permitindo a análise da viabilidade e vantajosidade da solução proposta.

5. Do Estudo Técnico Preliminar

Em relação ao Estudo Técnico Preliminar (ETP), instrumento fundamental para assegurar o correto planejamento da contratação, estabelece o Ato nº 008/2024/PGJ, em seus arts. 7º a 11, que o referido documento deve consolidar um conjunto de informações que abrange desde a identificação da necessidade da contratação até a justificativa da solução escolhida.

Nos termos do art. 9º do referido Ato, o ETP deve conter, no mínimo, os seguintes elementos: informações básicas; descrição da necessidade da contratação; levantamento das soluções disponíveis no mercado; descrição da solução escolhida; estimativa de custos; justificativa para o parcelamento ou não da contratação; e posicionamento conclusivo.

O referido documento deve conter, de forma fundamentada, a descrição da necessidade da contratação, com especial atenção à demonstração do interesse público envolvido. Também é preciso que sejam abordadas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, em atenção ao previsto nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII, do artigo 18, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

Em análise sumária ao Estudo Técnico Preliminar (1600487), bem como dos demais documentos que compõem este caderno processual, revela que os requisitos legais foram devidamente observados, e que o levantamento das soluções disponíveis demonstrou-se adequado ao interesse público, em consonância com os princípios da eficiência e economicidade.

6. Do Projeto Básico

Ultrapassado este ponto, cumpre destacar que de acordo com a Nova Lei de

Licitações (Lei n° 14.133/2021), o Projeto Básico é o documento necessário para a definir e dimensionar a obra ou o serviço, ou o complexo de obras ou de serviços objeto da licitação.

Diante disso, vê-se que o Projeto Básico corresponde à fase preparatória, portanto interna da licitação, haja vista que ele expõe, de um lado a precisa necessidade da administração e, de outro, as condições para contratar.

Neste sentido, após análise sumária dos elementos constantes na minuta de Projeto Básico 6 (1594328), bem como dos demais documentos que compõem este caderno processual, verifica-se o preenchimento dos requisitos básicos para a sequência do pretenso procedimento de contratação. Ressalta-se que o item acerca da adequação orçamentária será incluída Diretoria de Orçamento e Finanças, saneando a ausência no documento referencial.

7. Alinhamento da Contratação com o Planejamento

Embora o ETP informe que a contratação não estava prevista no PCA, justifica-se para atender à crescente demanda institucional e proporcionar melhor acesso da população aos serviços ministeriais. O alinhamento ao planejamento estratégico é relevante para assegurar a otimização de recursos e a adequação às necessidades institucionais.

A previsão de contratação no PCA deve ser regularizada para conferir maior segurança e controle ao processo, garantindo o cumprimento das diretrizes institucionais.

8. Da Conveniência e Oportunidade

Conforme exposto, a locação pretendida visa atender à necessidade de acomodação de 15 (quinze) Promotorias de Justiça, que serão reunidas em um espaço denominado Casa da Cidadania, situado em local mais acessível e funcional à população. A iniciativa busca consolidar, em um único local, os serviços essenciais oferecidos pelo Ministério Público do Estado do Amazonas, promovendo a racionalização da estrutura física e a melhoria na prestação dos serviços ministeriais.

O novo anexo abrigará diversas promotorias especializadas, com destaque para aquelas voltadas às áreas da saúde, educação, direitos da pessoa idosa e da pessoa com deficiência, além das relacionadas à defesa do patrimônio público, o que reforça o interesse público subjacente à contratação proposta e demonstra a conveniência administrativa da medida.

9. Da Forma de Seleção do Contratado

De modo geral, a Lei 14.133/2021 não dispõe sobre a exigência de chamamento público de interessados como etapa prévia à contratação para locação de imóveis. No entanto, não se mostra adequada a aplicação da regra insculpida no art. 74, V, sem antes consultar eventuais

interessados no local.

Nesse sentido, a realização de Chamamento Público garante isonomia e transparência, permitindo que outros potenciais locadores apresentem propostas, **o que foi observado no caso concreto**.

Ao se compulsar o normativo interno sobre licitações e contratações, observa-se uma lacuna normativa, que deve ser tratada a rigor da previsão do art. 149 do Ato nº 008/2024/PGJ, que orienta a aplicação supletiva e subsidiária dos atos normativos do Governo Estadual ou do Poder Executivo Federal.

Assim, a IN SEGES/ME nº 103/2022 estabelece diretrizes para a realização de chamamento público em contratações de imóveis, sendo aplicável subsidiariamente no âmbito do MPE-AM. O chamamento público deve assegurar publicidade e detalhar os requisitos do imóvel desejado, promovendo a seleção da proposta mais vantajosa ou subsidiar a deflagração de processo licitatório.

10. Da Escolha da Melhor Proposta

Com base no art. 72, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, faz-se necessária a formalização da motivação da escolha da melhor proposta selecionada, devendo-se indicar notadamente a adequação aos requisitos técnicos, a vantajosidade da proposta e as razões da desclassificação das demais (se houver).

Neste sentido, observa-se que o presente procedimento administrativo foi instaurado com o objetivo de viabilizar a locação de imóvel para instalação de 15 (quinze) Promotorias de Justiça na cidade de Manaus/AM, no âmbito do projeto Casa da Cidadania, nos termos do Estudo Técnico Preliminar (doc. SEI nº 1600487) e do Projeto Básico nº 6/2025 (doc. SEI nº 1594328).

No presente caso, a Comissão Permanente de Licitação, em cumprimento ao disposto no art. 174 da Lei Federal nº 14.133/2021, promoveu Chamamento Público por meio do Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, com vistas à identificação de imóvel que atendesse aos requisitos previstos nos documentos de planejamento.

Essa modalidade de prospecção configura uma boa prática de gestão na seleção de imóveis públicos para locação. Trata-se de um procedimento de consulta ao mercado imobiliário, com o objetivo de identificar ofertas que atendam ao interesse administrativo e estejam disponíveis para locação. Nesse contexto, a Administração Pública comunica sua intenção de realizar a locação em determinada localidade ou região (podendo incluir todas as áreas aptas ao atendimento do interesse público) e estabelece as condições necessárias.

Contudo, após análise das propostas recebidas, verificou-se que a empresa COENCIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 84.468.636/0001-52, apresentou proposta mais aderente aos parâmetros técnicos e de interesse público estabelecidos no chamamento, sendo considerada a alternativa mais vantajosa para a Administração, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Destaca-se que as demais propostas apresentadas pelas empresas PIARARA COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA (CNPJ nº 11.094.287/0003-44) e PEDROSA COMÉRCIO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA (CNPJ nº 04.354.087/0001-06) foram desclassificadas, diante da inadequação aos requisitos mínimos exigidos, seja pela localização dos imóveis, seja pela incompatibilidade de valores propostos e vícios de documentação, conforme atestado pelos Relatório Nº 40.2025.DEAC.1647953.2025.007190 e Relatório Nº 44.2025.DEAC.1652391.2025.007190.

O caso concreto evidencia a singularidade do imóvel indicado pela terceira proponente COENCIL para atender às necessidades deste Órgão Ministerial, considerando as características específicas de localização e instalações físicas.

Desta feita, considerando a apresentação de apenas uma proposta minimamente adequada no âmbito do Chamamento Público n.º 97005-2025-CPL (SEI nº 1616850), verifica-se a aplicabilidade da cláusula 7.2 do referido edital, nos seguintes termos:

> 7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a PGJ-AM , a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

A inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis encontra amparo no art. 74, inciso V, combinado o §5º, da Lei nº 14.133/2021, aplicando-se plenamente à hipótese dos presentes autos, conforme transcrição a seguir:

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
>
> [...] omissis
>
> 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. (Destacamos)

Outrossim, verifica-se o atendimento dos requisitos legais exigidos para a contratação direta por inexigibilidade de licitação, na hipótese de locação de imóvel, quais sejam:

> I – que o imóvel seja necessário ao atendimento das finalidades institucionais da Administração;
>
> II – que haja justificativas técnicas que demonstrem a imprescindibilidade de suas características físicas e de localização;
>
> III – que o valor da locação esteja compatível com o preço de mercado, conforme avaliação prévia.

Insta salientar que, embora a proposta da empresa COENCIL indique número de vagas de estacionamento inferior ao inicialmente estipulado, **entendo que a flexibilização mínima e razoável dos critérios do chamamento se justifica em razão dos princípios da eficiência, da economicidade e da continuidade do serviço público**, evitando a deflagração de novo processo licitatório, o que importaria em maior dispêndio de recursos humanos e financeiros do MPAM, além de possível contratação mais onerosa à Administração pela mesma via de contratação direta, haja vista as especificidades do imóvel necessário para atender a demanda das promotorias de justiça.

Por fim, faz-se indispensável a juntada do Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel do Relatório 44 (SEI nº 1652391), o que deverá ser providenciado pela Divisão de Engenharia, Arquitetura e Cálculo.

III. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, com fundamento no art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, no Ato PGJ nº 008/2024 e no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, PROFIRO a seguinte decisão e determino as providências a serem adotadas:

1) **DECIDO** pela contratação direta da proponente **COENCIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** inscrita no CNPJ nº 84.468.636/0001-52, pelo valor de **R$ 5.879.026,14 (cinco milhões, oitocentos e setenta e nove mil, vinte e seis reais e quatorze centavos)**, nos termos da Carta Proposta nº 026/2025 datada de 21 de maio de 2025 (anexo SEI nº 1631719);

2) Remetam-se os autos à **CPL**, para ciência às interessadas;

3) À **DPLAN, DEAC, DOF e DCCON**, para demais procedimentos cabíveis.

Cumpra-se.

SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PARA ASSUNTOS ADMINISTRATIVOS DO

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS, em Manaus, na data de assinatura.

(*assinado eletronicamente*)

ANDRÉ VIRGÍLIO BELOTA SEFFAIR

Subprocurador-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos

Documento assinado eletronicamente por **André Virgílio Belota Seffair**, **Subprocurador(a)-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos**, em 18/06/2025, às 13:47, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no link http://sei.mpam.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1653300** e o código CRC **2D894129**.