Processo SEI nº 8519833-14.2026.8.06.0000.

Unidade Administrativa: Secretaria de Administração e Infraestrutura deste e. TJCE (SEADI).

Assunto: Análise da dispensa de licitação para contratação direta de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará. Minuta do Termo de Participação nº 12/2026.

PARECER

I - DO RELATÓRIO.

Trata-se de processo administrativo por meio do qual a Diretoria de Suporte ao Planejamento e de Gerenciamento de Contratações encaminhou, para análise da Consultoria Jurídica, em cumprimento ao disposto no inciso III do art. 72 da Lei nº 14.133/2021,[1] demanda proveniente da Secretaria de Administração e Infraestrutura deste e. TJCE (SEADI), contendo os artefatos de planejamento para contratação direta de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará.

Os autos foram instruídos, ao que interessa a esta manifestação, com os seguintes documentos, em suas versões mais recentes, após as sugestões contidas nos Memorandos nº 206/2026-DIRSPGC e nº 223/2026-DIRSPGC (Ids. 0871093 e 0917768):

a) Documento de Formalização da Demanda - DFD (Id. 0873447);

b) Estudo Técnico Preliminar - ETP (Id. 0873997);

c) Termo de Pertinência assinado pelo Secretário de Administração e Infraestrutura (Id. 0890223);

d) Termo de Referência - TR (Id. 0922928);

1 Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: (...) III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos; (...)

e) Mapa de Riscos (Id. 0891022);

f) Relatório de Cotação e Mapa de Preços (Ids. 0891031 e 0891022);

g) Anuência do Secretário (Id. 0924125);

h) Dotação e Classificação Orçamentária (Id. 0934277);

i) Proposta de minuta do Termo de Participação nº 12/2026 (Id. 0930539);

j) Memorando nº 226/2026-DIRSPGC, pelo qual foram enviados os autos à CONJUR (Id. 0930544).

É, no essencial, o relatório. Cumpre-nos opinar a respeito.

II - DA DELIMITAÇÃO DO PARECER JURÍDICO.

De início, vale ter presente que o âmbito deste parecer se restringe ao exame de legalidade do procedimento de contratação direta em baila, como um todo, abrangendo, pois, a análise da aptidão jurídica dos artefatos que são utilizados como justificativa para a escolha administrativa empreendida na espécie, verificando-se sua conformidade com o previsto em lei, bem como a regularidade da proposta de minuta do termo de participação regulador do certame, não se adentrando, porém, em aspectos técnicos, financeiros, de conveniência ou de oportunidade, que são próprios do Administrador Público no exercício de seu mister.

Nessa perspectiva, o assessoramento jurídico atuará em dupla dimensão. Primeiramente, no desempenho da função de colaboração. Nesse caso, a assessoria fornecerá apoio para o desenvolvimento das demais atividades, identificando as normas jurídicas aplicáveis e avaliando as interpretações cabíveis. Sob outro enfoque, exercendo função de fiscalização, caberá a ela identificar violações efetivas ou potenciais ao ordenamento jurídico e adotar as providências cabíveis, integrando, assim, a denominada segunda linha de defesa da regularidade da atuação administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Oportuno transcrever a lição do renomado doutrinador Marçal Justen Filho, ao interpretar as atribuições da assessoria jurídica pela Nova Lei de Licitações:

> 5.3) A vedação à assunção da competência alheia
>
> É fundamental a segregação de funções. **Não incumbe ao órgão de assessoramento jurídico assumir a competência política e administrativa atribuída a agente público distinto. Inexiste autorização normativa para que o assessor jurídico se substitua ao agente público titular da competência prevista em lei. Existem escolhas e decisões**

> **reservadas à autoridade.** O assessor jurídico não se constitui em autoridade, para fins do art. 6º, inc. VI, da Lei 14.133/2021 (GN).[2]

Firmada essa breve premissa, passaremos ao exame do processo de contratação direta destacado, de modo a verificar sua consonância com os princípios e normas que lhe são pertinentes.

III - DA ANÁLISE JURÍDICA.

De início, importante destacar que, não obstante a Portaria TJCE nº 1249/2022 estabelecer o patamar autorizativo da dispensa de parecer jurídico, prevista no art. 4º da Portaria TJCE nº 1764/2021, em 50% (cinquenta por cento) dos valores definidos no art. 75, incisos I e II, da Lei nº 14.133/2021, considerando-se que esse fluxo se encontra em fase de balizamento, emitiremos, em prestígio ao princípio do interesse público, manifestação opinativa sobre a contratação.

a) Da contextualização da demanda:

Pelas informações constantes nos autos, verifica-se que a Secretaria de Administração e Infraestrutura pretende a contratação direta, através de dispensa de licitação, de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará.

Dentre as justificativas apresentadas, consta que a contratação proporcionará subsídios para a análise da Administração quanto à continuidade da locação de galpões no Parque Empresarial BR 116 e à definição de eventual valor para a renovação contratual, contribuindo para a economicidade, eficiência e adequada gestão dos recursos públicos.

Nesse sentido, vejamos as informações constantes nos artefatos de planejamento oriundos da Secretaria de Administração e Infraestrutura (Id. 0873447):

> **DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA**
>
> (...)
>
> 3. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE
>
> 3.1 Conforme chegou ao conhecimento de todos, o Palácio da Justiça, sede do Poder Judiciário do Estado do Ceará, foi acometido por um sinistro de adustão, ocorrido no dia 06 de setembro de 2021. No fatídico incêndio, grande parte das instalações físicas da edificação e dos equipamentos ali dispostos foram

2 **Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, p. 668-669.

consumidos pelo fogo, resultando na interdição completa da edificação por parte da Defesa Civil do Município de Fortaleza.

3.2 Face a paralisação das atividades no edifício-sede do Tribunal de Justiça, diversas atividades administrativas e judiciárias restaram prejudicadas parcial ou totalmente, visto a impossibilidade de prestação de tais serviços de maneira remota.

3.3 Conforme teor da Recomendação CNJ nº 101, de 12/07/2021, os tribunais devem adotar medidas específicas para o fim de garantir o acesso à Justiça aos excluídos digitais. O atendimento virtual não deve ser interrompido, no entanto, o atendimento presencial também deverá ser uma opção de acesso à Justiça. Nesse ponto é importante destacar as solicitações constantes da Ordem dos Advogados do Brasil, Seção Ceará, para que o Tribunal garanta atendimento presencial em todas as suas unidades, o que, de fato, já vinha ocorrendo, mas que foi interrompido na sede do Tribunal de Justiça em face do sinistro noticiado.

3.4 Diante dos resultados dos laudos emitidos pela Defesa Civil de Fortaleza e pela Superintendência de Obras Públicas do Ceará, a Administração do TJCE montou um "Gabinete de Crise" com vistas a discutir as soluções de continuidade para os serviços prejudicados pelo sinistro. Dentre as soluções priorizadas destacamos a locação de galpões para guarda dos arquivos e do mobiliário retirado do prédio do TJCE, tendo em vista a inexistência de outro local adequado de propriedade do Estado do Ceará.

3.5 Considerando que a parte do Palácio da Justiça não atingida pelo incêndio possuía mobiliários, equipamentos e materiais diversos em ótimo estado de conservação que deveriam ser recolhidos urgentemente por conta do risco de perda e deterioração, devido ao ambiente inadequado em que se encontravam, foi realizada a locação de dois imóveis do tipo galpão por meio do processo nº 8522972-88.2021.8.06.0000 para armazenamento de tais bens.

3.6 Ocorre que, após conclusão da obra de recuperação do outrora Palácio da Justiça, agora denominado Sede Judiciária, ouve um completo retrofit, de modo que os ambientes administrativos não mais funcionarão nesse imóvel.

3.7 Para acomodar parte da área administrativa, deu-se início a reforma do CDI, que acomodará e nova Sede Administrativa, contudo, tais obras ainda não foram concluídas, permanecendo a necessidade de espaço para o armazenamento de diversos bens.

3.8 Ressalta-se também que, através da Resolução Órgão Especial nº 00038/2025, que estabelecer os procedimentos e diretrizes para elaboração do Plano de Obras do Poder Judiciário do Estado do Ceará em consonância com a Resolução-CNJ nº 652, de 29 de setembro de 2025, e com a Lei Federal nº 14.133/2021, foi previsto a construção do Arquivo Central, no valor de R$ 8.500.000,00, com previsão de

conclusão em abril/2028. Entretanto, até a sua conclusão, permanece a necessidade de espaço para o armazenamento de diversos bens.

3.9 Nesse sentido, atualmente, o TJCE possui 9 galpões locados no Parque Empresarial BR 116, a saber:

·CT 13/2025 (P.A. nº 8519664-39.2024.8.06.0000), galpões 18/19 (com área em torno de 1800 m2);

·CT 49/2021 (P.A. nº 8518300-37.2021.8.06.0000), galpões 01/02 (com área em torno de 1800 m2) e 20/21 (com área em torno de 1800 m2);

·CT 05/2022 (P.A. nº 8522972-88.2021.8.06.0000), galpões 08 (com área em torno de 990 m2) e 11 (com área em torno de 990 m2);

·CT 52/2022 (P.A. nº 8520430-63.2022.8.06.0000), galpão 15 (com área em torno de 990 m2).

3.10 Nesses espaços, o TJCE possui armazenados aproximadamente 20.542 (vinte mil, quinhentos e quarenta e dois) bens.

3.11 Desse modo, há necessidade de espaço adequado para o armazenamento desses bens. Como o TJCE não dispõe de espaços próprios para esse armazenamento (e também não foi encontrado outro imóvel público com as características necessárias para esse armazenamento) não resta outra alternativa que não seja a locação de um espaço adequado a essa finalizada, mais especificamente, justifica-se a renovação do CT 49/2021, cuja data de vigência expirar-se-á em 26.11.2026.

3.12. Como um dos requisitos para renovação desses contratos de locação, a Lei 14.133 prevê a necessidade de justificativa do preço, sendo esse valor fornecido pelo Laudo de Avaliação de Imóvel que se deseja contratar.

3.13 Destaca-se que a opção por imóveis localizados no Parque Empresarial BR 116, se deu devido a questões logísticas, uma vez que os demais galpões locados pelo TJCE estão localizados Parque Empresarial BR 116, bem como, pela necessidade de racionalização de recursos, uma vez que não haverá a necessidade de acréscimo da mão de obra utilizada para movimentação dos bens.

4. DESCRIÇÃO SUCINTA DA SOLUÇÃO

4.1 Para atendimento desta necessidade, em princípio a contratação de empresa especializada parecem ser a melhor alternativa para o atendimento requerido, uma vez que o TJCE não dispõe de pessoal devidamente capacitado para realização deste serviço.

4.2 O trabalho será composto pela análise da documentação dos imóveis, vistoria in loco, coleta de dados, cálculos, redação e elaboração do laudo através do Método

> Comparativo Direto de Dados de Mercado (método mais indicado para a elaboração da peça técnica conforme NBR 14.653-2), inclusas despesas com deslocamento e emissão de ART.
>
> 5. MOTIVAÇÃO E RESULTADOS ESPERADOS
>
> 5.1 A necessidade decorre da renovação do Contrato nº 49/2021, referente à locação dos galpões 01/02 e 20/21, sendo necessário verificar a adequação dos valores de locação às condições de mercado e à legislação vigente.
>
> 5.2 Busca-se, assim, subsidiar a análise da Administração quanto à continuidade da locação e à definição de eventual valor para a renovação contratual, contribuindo para a economicidade, eficiência e adequada gestão dos recursos públicos.
>
> (...)

Ao analisar as possíveis opções de solução, a área demandante, como igualmente consta no ETP presente nos autos, em um juízo de discricionariedade e conveniência que fogem da análise realizada por esta Consultoria Jurídica, entendeu pela necessidade/adequabilidade da contratação direta de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará.

Em artigo de autoria dos professores Ronny Charles Lopes de Torres e Anderson Sant'Ana Pedra, com o tema *"O papel da Assessoria Jurídica na Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei 14.133/2021)"*, que fora divulgado na Revista Jurídica da Procuradoria-Geral do Estado do Paraná, Direito do Estado em Debate / PGE-PR, Curitiba, Edição nº 13/2022, página 105, foi consignado o seguinte:

> Dito de outra forma, embora tenha o parecerista jurídico a incumbência de realizar controle prévio de legalidade e análise jurídica da contratação, **não lhe cabe substituir a decisão do setor técnico, em relação, por exemplo, à solução escolhida do mercado ou mesmo à decisão político-administrativa do gestor público,** autoridade competente que, diante das nuances envolvidas no caso concreto, opta por um determinado modelo de contratação admitido pela legislação. A aferição da conveniência e da oportunidade pertence à autoridade competente pela tomada de decisão, não ao órgão de assessoramento jurídico ou mesmo aos órgãos de controle. (GN)[3]

Dito isso, vejamos o que se diz a sobre a definição da solução a ser contratada (Id. 0873997):

> **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**
>
> (...)

3 Disponível em: https://www.pge.pr.gov.br/sites/default/arquivos_restritos/files/documento/2022-07/e-book_pge_revista_juridica_13o_edicao_-_2022_0.pdf#page=89

Parecer (0947643) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 6

3. FORMAS DE ATENDIMENTO DA NECESSIDADE

3.1. Para atendimento da necessidade de obtenção de informação técnica atualizada acerca do valor mercadológico de locação dos galpões 01/02 e 20/21, situados no Parque Empresarial BR 116, foram identificadas e analisadas as alternativas descritas nos subitens seguintes.

3.2. Execução por servidores do quadro do TJCE

3.2.1. A primeira alternativa considerada consiste na elaboração da avaliação por servidores pertencentes ao quadro do TJCE, especialmente profissionais das áreas de Engenharia Civil ou Arquitetura.

3.2.2. Essa alternativa apresentaria, em princípio, vantagens relacionadas ao aproveitamento de recursos humanos próprios e à desnecessidade de contratação externa. Registra-se, inclusive, que, em 2022, um colaborador do TJCE elaborou laudo de avaliação destinado a subsidiar a locação de imóvel situado no Parque Empresarial BR 116. Contudo, o referido profissional não integra mais o quadro do Tribunal.

3.2.3. Após consulta às condições internas disponíveis, verificou-se que o TJCE não dispõe, no momento, de profissional que reúna simultaneamente habilitação, capacitação específica, disponibilidade operacional e recursos técnicos necessários à elaboração tempestiva do trabalho, incluindo ferramentas apropriadas para tratamento dos dados de mercado. Assim, a alternativa não se mostra viável para atendimento da necessidade no prazo requerido.

3.3. Execução por oficiais de justiça avaliadores

3.3.1. Também foi considerada a possibilidade de elaboração da avaliação por oficiais de justiça avaliadores do TJCE.

3.3.2. Embora esses servidores desempenhem atividades de avaliação no âmbito de suas atribuições funcionais, o objeto desta demanda possui natureza técnica específica e requer atuação de profissional legalmente habilitado, com registro no respectivo conselho profissional, além da emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, conforme o caso.

3.3.3. Dessa forma, a alternativa não se mostra adequada, salvo se identificado profissional que, além das atribuições funcionais pertinentes, possua habilitação legal, capacitação específica, disponibilidade e autorização administrativa para a execução do serviço.

3.4. Atendimento por meio do convênio celebrado com a Universidade Federal do Ceará

3.4.1. Foi avaliada a possibilidade de atendimento por meio do convênio celebrado

entre o TJCE e a Universidade Federal do Ceará, no Processo Administrativo nº 8516807-44.2025.8.06.0000, cujo escopo contempla, entre outras atividades, a elaboração de laudos de avaliação dos imóveis integrantes do patrimônio imobiliário do Tribunal.

3.4.2. Essa alternativa apresenta potencial vantagem técnica, em razão da disponibilidade de corpo profissional especializado e da existência de instrumento de cooperação já celebrado.

3.4.3. Entretanto, o atendimento objeto deste ETP possui caráter pontual e prazo condicionado à instrução tempestiva do processo referente ao Contrato nº 49/2021. Conforme verificação junto à unidade responsável pelo convênio, sua programação e seu cronograma de execução não possibilitam a emissão do laudo dentro do período necessário à presente demanda. A justificativa correspondente deverá ser acompanhada, sempre que possível, de manifestação da unidade gestora do convênio ou de outro documento que demonstre objetivamente a impossibilidade de atendimento no prazo requerido.

3.4.4. Assim, embora tecnicamente possível em caráter geral, a utilização do convênio não se mostra operacional e temporalmente viável para solucionar a necessidade específica examinada neste ETP.

3.5. Cooperação técnica com outro órgão ou entidade pública

3.5.1. Foi considerada a celebração de cooperação técnica com órgão ou entidade pública que disponha de profissionais habilitados e capacitados para realizar avaliações mercadológicas de imóveis.

3.5.2. Essa alternativa poderia reduzir custos diretos e fomentar o compartilhamento de capacidades entre instituições públicas. Entretanto, sua implementação dependeria da identificação de órgão interessado, da disponibilidade de corpo técnico, da compatibilidade entre as atribuições institucionais, da definição de responsabilidades e da formalização do instrumento de cooperação.

3.5.3. Considerando o tempo necessário para a prospecção de possíveis parceiros, as tratativas administrativas e jurídicas e a formalização do respectivo instrumento, a alternativa não se mostra adequada para atendimento da necessidade no prazo atualmente disponível. Poderá, contudo, ser avaliada para demandas futuras e programáveis.

3.6. Adesão a Ata de Registro de Preços de outro órgão

3.6.1. Foi examinada a possibilidade de adesão a Ata de Registro de Preços gerenciada por outro órgão ou entidade pública e que contemple serviço compatível com o objeto pretendido.

3.6.2. A alternativa poderá apresentar vantagens relacionadas à redução do tempo

de processamento e ao aproveitamento de procedimento previamente realizado. Sua utilização, entretanto, depende da existência de ata vigente, da compatibilidade integral entre os serviços registrados e a necessidade do TJCE, da demonstração de vantajosidade, da anuência do órgão gerenciador e da aceitação do fornecedor registrado.

3.6.3. Considerando o tempo necessário para a prospecção de possíveis parceiros, as tratativas administrativas e jurídicas e a formalização do respectivo instrumento, a alternativa não se mostra adequada para atendimento da necessidade no prazo atualmente disponível. Poderá, contudo, ser avaliada para demandas futuras e programáveis.

3.7. Realização de Registro de Preços próprio

3.7.1. Também foi considerada a realização de procedimento próprio de Registro de Preços para futuras contratações de serviços de avaliação de imóveis.

3.7.2. Essa alternativa pode ser conveniente quando caracterizada a recorrência da demanda, a impossibilidade de definição prévia do quantitativo exato ou a necessidade de contratações frequentes durante determinado período.

3.7.3. No caso concreto, a necessidade imediata encontra-se delimitada à emissão de um único laudo, abrangendo os galpões 01/02 e 20/21. Nessas condições, a estruturação de Registro de Preços próprio não se revela proporcional à dimensão da demanda atual, podendo produzir custos administrativos e prazo de processamento superiores aos benefícios esperados.

3.7.4. A alternativa poderá ser reavaliada futuramente caso seja demonstrada, mediante histórico de consumo e planejamento institucional, a recorrência de avaliações imobiliárias e a existência de demanda estimável durante o período de vigência de eventual ata.

3.8. Contratação de empresa ou profissional especializado

3.8.1. A contratação externa de empresa ou profissional especializado constitui alternativa disponível no mercado para obtenção de avaliação mercadológica de imóveis.

3.8.2. Essa forma de atendimento permite estabelecer requisitos objetivos de habilitação e experiência, exigir responsável técnico legalmente habilitado, definir prazo de execução compatível com a necessidade administrativa e atribuir ao contratado a responsabilidade pela análise documental, vistoria, coleta e tratamento de dados, cálculos e emissão do laudo e da correspondente ART ou RRT.

3.8.3. O histórico do TJCE demonstra que a alternativa já foi utilizada para a elaboração de laudos destinados à locação de outros galpões situados no Parque Empresarial BR 116, por meio dos Processos Administrativos nº 8516968-

98.2022.8.06.0000, nº 8520415-94.2022.8.06.0000 e nº 8514146-68.2024.8.06.0000.

3.8.4. A alternativa apresenta viabilidade técnica e operacional, pois existem prestadores especializados no mercado, e permite estabelecer prazo compatível com a necessidade de instrução do processo relacionado ao Contrato nº 49/2021.

3.9. Conclusão da análise preliminar

3.9.1. A análise das formas de atendimento indica, em caráter preliminar, que a execução interna, o atendimento por oficiais de justiça, a utilização imediata do convênio existente, a formalização de nova cooperação técnica, a adesão a Ata de Registro de Preços e a realização de Registro de Preços próprio apresentam limitações técnicas, operacionais ou temporais para a demanda examinada.

3.9.2. A contratação de empresa ou profissional especializado apresenta-se como alternativa potencialmente apta ao atendimento da necessidade. A definição da solução escolhida, contudo, será realizada no Item 8 deste ETP, após a consolidação dos quantitativos, do levantamento de mercado, da estimativa de valor e dos demais elementos técnicos e econômicos pertinentes.

(...)

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. O presente levantamento tem por finalidade identificar e comparar as soluções disponíveis no mercado para obtenção de informação técnica atualizada acerca do valor mercadológico de locação dos galpões 01/02 e 20/21, situados no Parque Empresarial BR 116, necessária à instrução do processo referente à eventual renovação do Contrato nº 49/2021.

6.2. O levantamento de mercado não se confunde com a pesquisa de preços. Enquanto esta se destina à estimativa do valor da futura contratação, aquele busca identificar os modelos de solução disponíveis e avaliar sua adequação técnica, econômica e operacional à necessidade administrativa.

6.3. Para a realização da avaliação mercadológica, foram identificadas as seguintes soluções ofertadas ou praticadas no mercado:

6.3.1. Contratação pontual de empresa especializada

Solução consiste na contratação de pessoa jurídica especializada em avaliações imobiliárias, responsável por disponibilizar profissional legalmente habilitado e executar todas as etapas necessárias à emissão do laudo.

O escopo compreende, em síntese:

I. análise da documentação dos imóveis;

II. vistoria presencial;

III. caracterização dos galpões;

IV. levantamento de dados e elementos comparativos de mercado;

V. tratamento técnico dos dados coletados;

VI. realização dos cálculos;

VII. indicação do valor de locação por metro quadrado;

VIII. indicação do valor mensal de locação do conjunto de galpões;

IX. elaboração e entrega do laudo em formato digital; e

X. emissão da respectiva ART ou RRT.

Análise técnica: a solução é tecnicamente adequada, desde que a contratada disponha de responsável técnico legalmente habilitado, experiência compatível e capacidade para executar a avaliação em conformidade com as normas aplicáveis, especialmente a série ABNT NBR 14.653.

Análise econômica: a contratação pontual permite que o TJCE remunere somente o serviço efetivamente necessário, sem assumir custos relacionados à manutenção de equipe ou à contratação de atividades complementares não essenciais à demanda.

Análise operacional: a solução possibilita a definição objetiva do escopo, do produto a ser entregue, do prazo de execução, dos critérios de aceitação e das responsabilidades da contratada. Também permite a concentração da avaliação dos galpões 01/02 e 20/21 em um único laudo.

6.3.2. Contratação pontual de profissional autônomo habilitado

A solução consiste na contratação direta de profissional de Engenharia ou Arquitetura que possua habilitação legal e atribuições compatíveis com a execução da avaliação.

Análise técnica: o profissional autônomo pode executar o objeto, desde que comprove registro regular no conselho profissional competente, atribuição para avaliação de imóveis, experiência em serviços semelhantes e capacidade para emitir ART ou RRT.

Análise econômica: em razão de possuir estrutura administrativa potencialmente menor, essa solução poderá apresentar preço competitivo. Essa circunstância, todavia, deverá ser verificada no procedimento de seleção, não sendo possível presumir previamente que o profissional autônomo apresentará preço inferior ao de uma empresa especializada.

Análise operacional: a solução é compatível com o objeto, considerando seu caráter pontual e o reduzido volume de entregas. Deve-se assegurar, contudo, que o profissional possua disponibilidade, recursos técnicos e capacidade operacional

para cumprir o prazo e promover eventuais correções ou complementações do laudo.

Conclusão parcial: não foi identificada razão técnica suficiente para limitar a participação exclusivamente a pessoas jurídicas. Assim, poderão participar empresas ou profissionais especializados, desde que atendam integralmente aos requisitos técnicos, jurídicos e operacionais definidos no Termo de Referência.

6.3.3. Contratação de consultoria ou solução ampliada de gestão imobiliária

Essa alternativa compreende a contratação de serviços continuados ou de maior abrangência, podendo incluir, além da elaboração de laudos, atividades de inventário imobiliário, regularização documental, gestão de contratos, acompanhamento de valores locatícios, atualização de cadastros e avaliações periódicas.

Análise técnica: embora possa abranger a necessidade, a solução possui escopo superior ao resultado atualmente pretendido, que se limita à obtenção de avaliação mercadológica para subsidiar a análise do Contrato nº 49/2021.

Análise econômica: a inclusão de atividades adicionais tende a aumentar o custo da contratação, sem que exista, nesta demanda específica, demonstração de necessidade para todos os serviços que normalmente compõem uma consultoria imobiliária mais abrangente.

Análise operacional: a contratação apresenta maior complexidade de planejamento, seleção, gestão e fiscalização, mostrando-se desproporcional diante da necessidade atual de um único laudo.

Conclusão parcial: a solução não se mostra adequada à presente demanda, pois agregaria atividades e custos que não são indispensáveis ao resultado pretendido.

6.3.4. Adesão a Ata de Registro de Preços de outro órgão

A alternativa consiste na utilização de ata vigente gerenciada por outro órgão ou entidade pública, desde que contemple serviço compatível com a necessidade do TJCE.

Análise técnica: a viabilidade depende da correspondência entre o objeto registrado e as características dos imóveis a serem avaliados, incluindo método de avaliação, abrangência do laudo, necessidade de vistoria, indicação dos valores locatícios e emissão de responsabilidade técnica.

Análise econômica: a eventual adesão dependeria da demonstração de que os preços registrados permanecem compatíveis e vantajosos em relação aos praticados no mercado.

Análise operacional: embora possa reduzir determinadas etapas administrativas, a solução depende da existência de ata vigente e compatível, da anuência do órgão gerenciador, da concordância do fornecedor e do atendimento aos demais requisitos legais e regulamentares.

Conclusão parcial: a solução não se mostra proporcional para o atendimento da demanda atual, estimada em um único laudo. Poderá, contudo, ser objeto de planejamento específico para exercícios futuros, caso o histórico institucional demonstre recorrência e volume suficientes.

6.3.5. Realização de Registro de Preços próprio

A solução consiste na realização de procedimento próprio para registrar preços de futuras avaliações imobiliárias, permitindo contratações conforme o surgimento das necessidades institucionais.

Análise técnica: o modelo poderá ser adequado caso seja constatada demanda recorrente por laudos de avaliação de imóveis com características suficientemente padronizáveis.

Análise econômica: o Registro de Preços poderá gerar ganhos administrativos e econômicos quando houver expectativa concreta de diversas contratações durante a vigência da ata. Para a necessidade atual, restrita a um único laudo, esses potenciais ganhos não estão demonstrados.

Análise operacional: a estruturação de uma ata própria exigiria planejamento de quantitativos futuros, definição das diferentes categorias de imóveis e serviços, realização do procedimento de seleção, gerenciamento da ata e acompanhamento das futuras contratações.

Conclusão parcial: a solução não se mostra proporcional para o atendimento da demanda atual, estimada em um único laudo. Poderá, contudo, ser objeto de planejamento específico para exercícios futuros, caso o histórico institucional demonstre recorrência e volume suficientes.

6.4. Análise comparativa das soluções

A comparação das alternativas identificadas apresenta o seguinte resultado:

- contratação pontual de empresa especializada: tecnicamente adequada, economicamente proporcional e operacionalmente viável;

- contratação pontual de profissional autônomo habilitado: tecnicamente adequada, potencialmente competitiva e operacionalmente viável, desde que atendidos os requisitos de habilitação e capacidade;

- consultoria ou gestão imobiliária ampliada: tecnicamente possível, porém com escopo e complexidade superiores à necessidade atual;

- adesão a Ata de Registro de Preços: potencialmente adequado para demandas recorrentes, mas desproporcional para a necessidade atual de apenas um laudo.

- Registro de Preços próprio: potencialmente adequado para demandas recorrentes, mas desproporcional para a necessidade atual de apenas um laudo.

6.5. Conclusão do levantamento de mercado

6.5.1. A análise comparativa demonstra que a solução de contratação pontual, por resultado e mediante preço global, de empresa ou profissional especializado é a que apresenta, preliminarmente, melhor adequação às características da demanda.

6.5.2. A solução permite a obtenção de um único laudo consolidado, com apresentação dos valores relativos aos galpões 01/02 e 20/21, elaborado por responsável técnico habilitado e acompanhado da correspondente ART ou RRT.

6.5.3. A contratação por preço global mostra-se adequada porque o produto esperado está previamente delimitado, sendo possível estabelecer objetivamente o escopo, os imóveis abrangidos, as etapas mínimas do serviço e o resultado final a ser entregue.

6.5.4. Não se mostra necessária a contratação de solução continuada ou de consultoria ampliada, visto que a demanda atual é pontual e está limitada à emissão de um laudo destinado a subsidiar a análise da eventual renovação do Contrato nº 49/2021.

6.5.5. A conclusão definitiva quanto à solução escolhida e à respectiva forma de contratação será apresentada no Item 8 deste ETP, considerando conjuntamente o levantamento de mercado, o quantitativo estimado, a pesquisa de preços e os demais aspectos técnicos, econômicos e jurídicos pertinentes.

(...)

8. SOLUÇÃO ESCOLHIDA

8.1. Após a análise das formas de atendimento identificadas no Item 3, das soluções disponíveis no mercado examinadas no Item 6, do quantitativo definido no Item 5, da estimativa de valor constante do Item 7 e dos demais elementos técnicos e operacionais deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a solução mais adequada consiste na contratação pontual, por preço global, de empresa ou profissional especializado para elaboração de 1 (um) Laudo de Avaliação de Imóveis, abrangendo os galpões 01/02 e 20/21, situados no Parque Empresarial BR 116.

8.2. A solução deverá compreender, no mínimo:

I. análise da documentação disponibilizada pelo TJCE;

II. vistoria presencial dos imóveis;

III. identificação e caracterização dos galpões avaliados;

IV. coleta de dados e elementos comparativos de mercado;

V. tratamento técnico dos dados coletados;

VI. realização dos cálculos pertinentes;

VII. elaboração do Laudo de Avaliação de Imóveis pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, observadas as normas técnicas aplicáveis;

VIII. indicação do valor de locação por metro quadrado e do valor mensal de locação dos galpões 01/02 e 20/21;

IX. indicação do valor mensal global de locação dos imóveis abrangidos pelo Contrato nº 49/2021;

X. entrega do laudo em formato digital; e

XI. emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica.

8.3. A contratação externa mostra-se tecnicamente adequada porque permitirá a execução do serviço por profissional legalmente habilitado, com experiência em avaliações imobiliárias e capacidade para elaborar o laudo conforme a legislação profissional e as normas técnicas aplicáveis, especialmente a série ABNT NBR 14.653.

8.4. A solução apresenta viabilidade operacional porque existem prestadores especializados no mercado e porque o escopo, as etapas de execução, o prazo, o produto esperado e os critérios de aceitação podem ser definidos objetivamente. A contratação pontual também possibilita o estabelecimento de prazo compatível com a instrução do processo relativo à eventual renovação do Contrato nº 49/2021, cuja vigência se encerrará em 26 de novembro de 2026.

8.5. Sob o aspecto econômico, a solução mostra-se proporcional à dimensão da necessidade, pois permite que o TJCE remunere somente a elaboração do documento técnico necessário, sem assumir custos relacionados à manutenção de equipe especializada, à contratação de serviços continuados ou à execução de atividades de consultoria e gestão imobiliária que não integram o escopo da demanda.

8.6. A contratação poderá admitir a participação de pessoa jurídica ou de profissional autônomo, desde que o participante comprove habilitação jurídica e técnica compatível, experiência na execução de serviços semelhantes, registro regular perante o conselho profissional competente e capacidade para emitir ART ou RRT, observadas as demais exigências estabelecidas no Termo de Referência.

8.7. A elaboração de um único laudo mostra-se suficiente porque os galpões 01/02 e 20/21 estão abrangidos pelo mesmo Contrato nº 49/2021 e serão analisados no âmbito de um único processo de eventual renovação. O laudo consolidado deverá, contudo, apresentar os resultados de forma individualizada para cada conjunto de galpões, além

do valor mensal global correspondente aos imóveis avaliados.

8.8. A solução escolhida é classificada como serviço comum de engenharia, por envolver atividade técnica de avaliação imobiliária sujeita à legislação profissional e à responsabilidade de profissional habilitado perante o CREA ou o CAU, com emissão de ART ou RRT.

8.9. O enquadramento como serviço comum decorre da possibilidade de definição objetiva dos padrões de desempenho e qualidade no Termo de Referência, mediante especificações usuais de mercado, incluindo o método de avaliação, as etapas mínimas do trabalho, o conteúdo obrigatório do laudo, a forma de apresentação dos resultados, o prazo de execução e os critérios de recebimento e aceitação.

8.10. A natureza comum do serviço não afasta seu caráter técnico nem a necessidade de qualificação profissional. A classificação indica que os resultados e padrões mínimos esperados podem ser descritos objetivamente, permitindo a comparação das propostas mediante critério de julgamento compatível com o objeto, sem necessidade de avaliação predominantemente intelectual das soluções apresentadas.

8.11. Considerando a natureza do objeto, o quantitativo estimado e o valor apurado na pesquisa de preços, a forma de contratação deverá ser definida e fundamentada com base na Lei nº 14.133/2021 e nos normativos internos do TJCE, observado o limite legal vigente na data da autorização da contratação.

8.12. Dessa forma, a contratação pontual de empresa ou profissional especializado apresenta-se como a solução tecnicamente adequada, economicamente proporcional e operacionalmente viável para fornecer informação atualizada e confiável sobre o valor mercadológico de locação dos galpões 01/02 e 20/21, subsidiando a tomada de decisão administrativa quanto à eventual renovação do Contrato nº 49/2021.

(...) GN

Pelo exposto, podemos concluir que a solução escolhida para o atendimento da demanda consiste na contratação direta de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará.

A partir do acima exposto, e com objetivo de encontrar a estimativa da contratação, a área demandante efetivou pesquisa de preços, indicando como razoável a estimativa em torno de **R$ 5.016,67 (cinco mil e dezesseis reais e sessenta e sete centavos)**.

Informou, ainda, que a contratação se encontra prevista no Plano Anual de Contratações do Poder Judiciário - PAC 2026, sob Código de Contratação RDP-SEADI-2026-574, e está em consonância com os objetivos do Planejamento Estratégico do e. TJCE.

Isso posto, sendo o narrado acima, em resumo, os principais pontos da fase de planejamento, passemos à análise específica das diretrizes centrais que envolvem o tipo de contratação pretendida e de seu atendimento no caso concreto.

b) Da viabilidade da contratação direta:

No caso em análise, conforme demonstrado anteriormente, a Secretaria de Administração e Infraestrutura do e. TJCE (SEADI) pretende a contratação direta, através de dispensa de licitação, de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará.

Como se sabe, a regra, no direito brasileiro, é a obrigatoriedade de prévia licitação para a contratação de bens e serviços pela Administração Pública, conforme se depreende a partir da leitura do art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, *in verbis*:

> Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá sempre aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:
>
> (...)
>
> XXI - **ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratadas 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.
>
> (...) GN

Nota-se, entretanto, que a própria Constituição Federal atribuiu competência ao legislador infraconstitucional para definir hipóteses excepcionais em que é possível a contratação direta pela Administração Pública, sem a necessidade de prévia licitação.

Nesse sentido, regulamentando a ressalva contida na primeira parte do supracitado inciso XXI do art. 37 da CF/1988, a Lei nº 14.133/2021 estabeleceu, expressamente, os casos em que **a licitação é dispensável, embora possível (art. 75)**, bem assim as hipóteses em que se mostra inexigível, por inviabilidade prática de competição no mercado (art. 74).

Posto isso, vejamos as disposições do Estatuto licitatório nesse ponto específico:

> **Art. 75. É dispensável a licitação:**

> **I - para contratação que envolva valores inferiores a R$ 100.000,00[4] (cem mil reais), no caso de obras e serviços de engenharia ou de serviços de manutenção de veículos automotores;**
>
> II - para contratação que envolva valores inferiores a R$ 50.000,00[5] (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras;
>
> (...) GN

Do dispositivo supramencionado, depreende-se, a princípio, que o caso em tela se amolda a essa categoria de dispensa de licitação, uma vez demonstrado que a avença em questão tem estimativa de valor total de **R$ 5.016,67 (cinco mil e dezesseis reais e sessenta e sete centavos)**.

Importante destacar que, para o enquadramento no valor permitido, deve-se considerar o somatório do que for despendido no exercício financeiro pela respectiva unidade gestora, além do somatório da despesa realizada com objetos de mesma natureza, entendidos como tais aqueles relativos a contratações no mesmo ramo de atividade. Assim determina o §1º do art. 75 da Lei nº 14.133/2021: *"§1º Para fins de aferição dos valores que atendam aos limites referidos nos incisos I e II do caput deste artigo, deverão ser observados: I - o somatório do que for despendido no exercício financeiro pela respectiva unidade gestora; II - o somatório da despesa realizada com objetos de mesma natureza, entendidos como tais aqueles relativos a contratações no mesmo ramo de atividade. (...)."*.

O Manual de Contratações Direta deste e. TJCE (art. 6º, §2º)[6] acrescenta, ainda, que também se considera objeto da mesma natureza aqueles de mesmo gênero e mesma espécie, para utilização em condições assemelhadas.

Nesse sentido, a Secretaria de Finanças deste e. Tribunal de Justiça juntou documento de Classificação e Dotação Orçamentária (Id. 0934277), no qual estão expressamente registradas as demandas de empenho do exercício financeiro sob essa mesma classificação orçamentária e classe de material, indicando haver saldo orçamentário suficiente para despesa em tela.

Portanto, **sobre o aspecto da subsunção do caso aos limites dispostos no inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133/2021, posiciona-se esta Consultoria Jurídica pela adequação da pretensão em tela.**

Pontuamos, por fim, que o Manual de Contratações Direta deste e. TJCE, complementar às disposições da Lei de Licitações e Contratos e obrigatório e vinculante para seus agentes, dispõe que as contratações diretas em razão do valor serão preferencialmente feitas junto a microempresas e

4 Atualizado para R$ 130.984,20 (cento e trinta mil novecentos e oitenta e quatro reais e vinte centavos) pelo DECRETO Nº 12.807, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2025.

5 Atualizado para **R$ 65.492,11 (sessenta e cinco mil quatrocentos e noventa e dois reais e onze centavos)** pelo DECRETO Nº 12.807, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2025.

6 https://storageintranet.tj.ce.gov.br/uploads/2024/06/03-manual-contratacoes-miolo-capa.pdf

empresas de pequeno porte[7].

c) Da observância dos procedimentos legais:

c.1) Da dispensa de licitação:

No que se refere à fase instrutória do processo de contratação em questão, a lei de regência estabelece as seguintes balizas iniciais, vejamos:

> CAPÍTULO VIII
>
> DA CONTRATAÇÃO DIRETA
>
> **Seção I**
>
> **Do Processo de Contratação Direta**
>
> Art. 72. O **processo de contratação direta**, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, **deverá ser instruído com os seguintes documentos:**
>
> I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
>
> II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
>
> III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
>
> IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
>
> V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
>
> VI - razão da escolha do contratado;
>
> VII - justificativa de preço;
>
> VIII - autorização da autoridade competente.
>
> Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial. (GN)
>
> Art. 73. Na hipótese de contratação direta indevida ocorrida com dolo, fraude ou erro grosseiro, o contratado e o agente público responsável responderão solidariamente pelo dano causado ao erário, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

7 Art. 5º. *Omissis*. (...) §1º. As contratações diretas fundamentadas nos incisos I e II deste artigo serão feitas preferencialmente junto a microempresas e empresas de pequeno porte. (...)

Parecer (0947643) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 19

Compulsando os autos, verifica-se a presença dos competentes Documentos de Formalização da Demanda (Id. 0873447), Estudo Técnico Preliminar (Id. 0873997) e Termo de Referência (Id. 0922928), contendo a descrição da necessidade da contratação, a definição do objeto e das condições de execução e pagamento, o orçamento estimado e as demais informações indispensáveis.

Foram igualmente abordados pelos documentos constantes nos autos a qualificação técnica necessária à contratação, as informações quanto à dispensa da garantia, além do Mapa de Riscos (Id. 0891022), identificando possíveis eventos, probabilidade, efeitos e ação de mitigação, instrumento com abrangência na etapa de contratação e, também, na execução contratual.

Inexiste, porém, no processo, o projeto básico ou executivo. Ressalte-se, todavia, que a exigibilidade de tais documentos é relativa, pois estes estão inseridos na ressalva da parte final do inciso I do art. 72 da Lei nº 14.33/20201, no qual o legislador fez incluir a expressão "*se for o caso*", a denotar que seu cabimento é circunstancial.

Não obstante, o que se espera da área técnica é a demonstração de um planejamento mínimo, em respeito ao artigo 5º da referida lei. E, nesse sentido, entende este órgão consultivo que **os artefatos juntados aos autos satisfizeram essa necessidade.**

Por sua vez, no inciso III do art. 72 da nova Lei de Licitações constata-se a previsão de que o processo de contratação direta deve ser instruído com parecer jurídico que demonstre o atendimento dos requisitos exigidos.

Entretanto, destacamos, mais uma vez, que a Portaria TJCE nº 1249/2022 estabeleceu o patamar autorizativo da dispensa de parecer jurídico, prevista no art. 4º da Portaria TJCE nº 1764/2021, em 50% (cinquenta por cento) dos valores definidos no art. 75, incisos I e II, da Lei nº 14.133/2021. Portanto, apenas em razão do interesse público exararemos a presente manifestação.

Assim, prosseguiremos a dispor sobre o cumprimento dos mandamentos legais respectivos.

No que se refere à estimativa de despesa, a área demandante apresentou, como já mencionado, o valor total de R$ 5.016,67 (cinco mil e dezesseis reais e sessenta e sete centavos).

A Lei nº 14.133/2021 estabelece regramento próprio quanto ao procedimento regular para estimativa de preço, remetendo aos termos do que preceitua o art. 23 daquele normativo:

> Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

> **§ 1º No processo licitatório para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, conforme regulamento, o valor estimado será definido com base no melhor preço aferido por meio da utilização dos seguintes parâmetros, adotados de forma combinada ou não:**
>
> **I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente no painel para consulta de preços ou no banco de preços em saúde disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);**
>
> II - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;
>
> III - utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e hora de acesso;
>
> **IV - pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital;**
>
> V - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.
>
> (...)
>
> § 4º Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.
>
> (...) GN

Sob essa perspectiva, o Manual de Pesquisa de Preços deste e. Tribunal de Justiça[8], cujas disposições são obrigatórias e vinculantes para todos os agentes públicos do TJCE, determina o seguinte:

> **Das Fontes de Pesquisa**
>
> Art. 4º. A pesquisa de preços consiste no levantamento prévio de custo para subsidiar as futuras contratações do TJCE, utilizando os seguintes parâmetros:
>
> **I. preços adjudicados e de atas de registro de preços, publicados no Portal de Compras do Estado do Ceará, e os constantes nos sistemas oficiais do governo**

8 https://storageintranet.tj.ce.gov.br/uploads/2024/06/04-manual-pesquisa-miolo-capa.pdf

Parecer (0947643) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 21

federal, como o painel para consultas disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);

II. contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

III. utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo Federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e hora de acesso;

IV. pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, por solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital;

V. pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.

§1º. **Os parâmetros previstos nos incisos do *caput* deste artigo poderão ser utilizados de forma combinada ou não, devendo ser priorizados os incisos I e II, pela ordem, e demonstrada no processo administrativo a metodologia utilizada para obtenção do preço de referência.**

§2º. Sempre que possível, deverá ser evitada a pesquisa de preços pela modalidade do inciso IV, devendo, quando subsidiar a pesquisa por meio de cotações, demostrar no processo de contratação a tentativa de obtenção de preços pelos outros meios.

§3º. No caso dos incisos I, II, III e V deste artigo, somente serão admitidos os preços cujas datas não ultrapassem 1 (um) ano da data da pesquisa de preços, e deve-se priorizar a utilização dos preços mais recentes.

§4º. Excepcionalmente, será admitido o preço estimado com base em orçamento fora do prazo estipulado no § 3º, desde que devidamente justificado nos autos pelo agente responsável e observado o índice de atualização de preços correspondente, se houver.

§5º. A utilização de outro método para a obtenção do resultado da pesquisa de preços que não o disposto no *caput* deste artigo deverá ser devidamente justificada pela autoridade competente.

§6º. Na pesquisa de preços deverá ser observada a compatibilidade em relação a condições comerciais praticadas, incluindo prazos e locais de entrega, instalação e montagem do bem ou execução do serviço, quantidade contratada, formas e prazos de pagamento, fretes, garantias exigidas e marcas e modelos, quando for o caso, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto. (GN)

Parecer (0947643) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 22

Vejamos, nesse ponto, a justificativa apresentada pelo setor demandante em relação à composição da estimativa de valor (Id. 0873997):

> **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**
>
> (...)
>
> **7. ESTIMATIVA DE VALOR**
>
> **7.1.** Considerando as diversas formas para atender a necessidade descrita neste documento, foram considerados os respectivos valores aproximados para o fornecimento, abaixo listados, que indicam como razoável a estimativa em torno de R$ 5.016,67 (cinco mil e dezesseis reais e sessenta e sete centavos), valor que se apresenta como razoável para a contratação pretendida, podendo ser ajustado durante a elaboração do Termo de Referência.
>
> **7.2.** Quanto a metodologia para estimativa de preço, reforça-se que foi utilizada a média, tendo em vista os comparativos globais da mediana (R$ 5.250,00) e da média (R$ 5.016,67).
>
> **7.3.** Cumpre informar que todas as informações detalhadas sobre a composição dessa estimativa, incluindo os preços obtidos, cálculos, parâmetros adotados, metodologia utilizada para a obtenção do preço de referência e o mapa comparativo de preços, estão devidamente expostos no relatório de preços e demais documentos anexados nos autos do presente processo, assegurando que os procedimentos técnicos seguiram os critérios estabelecidos no Manual de Pesquisa de Preços do TJCE.
>
> (...)

No Termo de Referência (Id. 0922928), essa estimativa foi confirmada.

Isso posto, considerada a justificativa de pesquisa de preço apresentada, **inferimos pela conformidade da estimativa apresentada.**

A demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido foi assegurada com base na informação da Coordenadoria de Orçamento e Contabilidade deste e. TJCE, que garantiu a **existência de crédito para o custeio da contratação** (Id. 0934277).

Nos termos expostos acima, verifica-se que estão presentes no ETP os elementos obrigatórios, de forma que, em conjunto com as demais informações constantes nos autos, conclui-se **pela adequação, sob o aspecto formal, da instrução preliminar.**

Nesse ponto, convém fazer uma importante observação quanto à análise realizada, uma vez que esta Consultoria Jurídica não possui competência e/ou conhecimento para tecer considerações pormenorizadas sobre o acerto técnico da definição do objeto e da forma de execução pretendida.

Em nossa análise, partimos do pressuposto de que as especificações técnicas no caso, notadamente quanto à necessidade da contratação e ao detalhamento dos serviços pretendidos, tenham sido regular e corretamente determinadas pela área técnica, com base no melhor atendimento às necessidades do Poder Judiciário.

Ressaltamos, nesse sentido, que os documentos técnicos acima mencionados (ETP e TR), os quais servem de base para todo o processo e para a futura contratação pretendida, foram confeccionados pelos órgãos integrantes da Secretaria de Administração e Infraestrutura desta e. Corte, unidade responsável pela demanda em questão, em que restou indicado expressamente que a eventual contratação do serviço pretendido, por meio de dispensa de licitação, revela-se a melhor solução para atendimento das necessidades do Poder Judiciário Estadual.

Destacamos, ainda, que esta análise antecede a escolha do(a) contratado(a) e as averiguações de preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação, tendo como objetivo o exame da regularidade do procedimento até o presente momento, para que, a partir da divulgação da pretensão do Tribunal de Justiça e o recebimento de propostas de participantes interessados, conforme dispõe o §3º do art. 75 da Lei 14.133/2021, seja possível a contratação da opção mais vantajosa.

Contudo, salientamos que será necessário, no momento pertinente, exame da contratação direta com preenchimento de todos os requisitos impostos por lei.

c.2) Da Dispensa Eletrônica:

Com o objetivo de ampliar a transparência nas contratações diretas, bem como em prestígio ao princípio da impessoalidade na escolha no fornecedor, a Lei de Licitações trouxe procedimento simplificado e célere para a seleção da proposta mais vantajosa nos casos de dispensa de licitação em razão do valor (§3º do art. 75 da Lei nº 14.133/2021). Vejamos: *"§ 3º As contratações de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo serão preferencialmente precedidas de divulgação de aviso em sítio eletrônico oficial, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias úteis, com a especificação do objeto pretendido e com a manifestação de interesse da Administração em obter propostas adicionais de eventuais interessados, devendo ser selecionada a proposta mais vantajosa."*.

O e. Tribunal de Justiça do Estado do Ceará estabeleceu prioridade para os meios de competição entre possíveis interessados na contratação, mesmo quando admitida a exceção de não realização de processo licitatório.

Isso posto, analisemos o trâmite a ser percorrido para consecução dessa cotação eletrônica:

Seção II

Procedimento da Cotação Eletrônica

Art. 13. **O TJCE adotará a dispensa de licitação, na forma de cotação eletrônica, para assegurar a impessoalidade e a vantajosidade nas contratações, ainda que sem a realização de procedimento licitatório, por permitir a competitividade entre eventuais fornecedores**, nas seguintes hipóteses:

(...) GN

Art. 14. **O TJCE deverá inserir no sistema eletrônico ou no termo de participação, identificação do Promotor da Cotação Eletrônica e demais informações para a realização do procedimento de contratação**:

I. a **especificação do objeto** a ser adquirido ou contratado;

II. as **quantidades e o preço** estimado de cada item, observada a respectiva unidade de fornecimento;

III. o **local e o prazo de entrega do bem**, prestação do serviço ou realização da obra;

IV. o intervalo mínimo de diferença de valores ou de percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao lance que cobrir a melhor oferta;

V. a observância das **disposições referentes a microempresa e empresa de pequeno porte**;

VI. as **condições da contratação e as sanções** motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

VII. a **data e o horário de sua realização**, respeitado o horário comercial, e o endereço eletrônico onde ocorrerá o procedimento. (GN)

Art. 15. O prazo fixado para abertura do procedimento e envio de lances, será de no mínimo 3 (três) dias úteis, contados da data de divulgação do aviso de contratação direta.

Diante das exigências normativas, conforme demonstrado anteriormente neste parecer, observa-se que o procedimento de contratação foi instruído nos termos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, e, ainda, estão presentes os pressupostos para o enquadramento do caso na hipótese de contratação direta por dispensa de licitação em razão do valor.

Concluímos, assim, que a **dispensa de licitação, nos contornos acimas expostos, está em conformidade com a legislação aplicável, sendo recomendada a publicidade do termo de participação, conforme o §3º do art. 75 da Lei 14.133/2021 e o art. 14 do Manual de Contratações Direta deste e. Tribunal de Justiça, para a seleção da proposta mais vantajosa,**

atendidos os requisitos impostos.

Quanto à proposta de **minuta do Termo de Participação nº 12/2026** (Id. 0930539), aquela apresenta de forma detalhada as regras de habilitação e os procedimentos da sessão de lances, estabelecendo a prioridade para Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, desde que atendam integralmente às exigências legais.

O instrumento prevê que o critério de julgamento adotado será o de Menor Preço Global, havendo também disposições claras acerca dos critérios para participação do certame e respectivas vedações, além da obrigatoriedade de comprovação da capacidade técnico-operacional, assegurando a lisura e a integridade do processo de contratação. Por fim, o termo dispõe sobre as infrações e respectivas sanções administrativas aplicáveis aos licitantes, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

Sugere-se apenas que onde consta (fls. 11 e 33 do Id 0930539):

> (...)
>
> 7.13.2. Quando **a** houver desconexão e esta persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão será suspensa, sendo reiniciada somente decorridas 24 (vinte e quatro) horas após comunicação do fato pelo agente de contratação aos participantes, por meio de mensagem no sistema, divulgando data e hora da reabertura da sessão.
>
> (...)
>
> 17.11.1. A participação de interessados nesta Cotação Eletrônica implica **em** aceitação de todos os termos deste Termo de Participação, e a inobservância de qualquer dos itens descritos nele é de total responsabilidade dos participantes.

Leia-se:

> (...)
>
> 7.13.2. Quando houver desconexão e esta persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão será suspensa, sendo reiniciada somente decorridas 24 (vinte e quatro) horas após comunicação do fato pelo agente de contratação aos participantes, por meio de mensagem no sistema, divulgando data e hora da reabertura da sessão.
>
> (...)
>
> 17.11.1. A participação de interessados nesta Cotação Eletrônica implica aceitação de todos os termos deste Termo de Participação, e a inobservância de qualquer dos itens descritos nele é de total responsabilidade dos participantes.

IV - DA CONCLUSÃO.

Ante todo o exposto, destacando-se, mais uma vez, que os aspectos de conveniência, oportunidade e critérios técnicos não estão sob o crivo desta Consultoria Jurídica, **nos manifestamos pela regularidade jurídica da instrução processual até o presente momento e da pretensão em tela, de dispensa de licitação em razão do valor, para a contratação direta de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará**, sendo recomendável, portanto, a **divulgação do termo de participação para efetivação da Cotação Eletrônica.**

Sugere-se apenas a realização de pequena correção de redação nos Subitens 7.13.2. e 17.11.1 da minuta do TERMO DE PARTICIPAÇÃO Nº. 012/2026 (fls. 11 e 33 do Id 0930539).

Por fim, **destacamos que após a definição do(a) vencedor(a) e a realização dos demais procedimentos verificadores da regularidade, a contratação deverá retornar a esta Consultoria Jurídica, para exame do atendimento de todos os requisitos exigidos pelo art. 72 da Lei nº 14.133/2021.**

É o parecer, s.m.j. À superior consideração.

Fortaleza, data e hora indicadas na assinatura digital.

VITORIA DE SOUSA NUNES:46915
Assinado de forma digital por VITORIA DE SOUSA NUNES:46915
Dados: 2026.09.25 10:09:36 -03'00'

Vitória de Sousa Nunes
Assessora Jurídica

De acordo. À douta Presidência.

CRISTHIAN SALES DO NASCIMENTO RIOS:72191201334
Assinado de forma digital por CRISTHIAN SALES DO NASCIMENTO RIOS:72191201334
Dados: 2026.10.01 13:26:50 -03'00'

Cristhian Sales do Nascimento Rios
Consultor Jurídico

ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DA PRESIDENCIA

Processo SEI nº 8519833-14.2026.8.06.0000.

Unidade Administrativa: Secretaria de Administração e Infraestrutura deste e. TJCE (SEADI).

Assunto: Análise da dispensa de licitação para contratação direta de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará. Minuta do Termo de Participação nº 12/2026.

DECISÃO

R.h.

Em evidência, o processo administrativo acima identificado, por meio do qual a Diretoria de Suporte ao Planejamento e de Gerenciamento de Contratações encaminhou, para análise da Consultoria Jurídica, em cumprimento ao disposto no inciso III do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, demanda proveniente d a Secretaria de Administração e Infraestrutura deste e. TJCE (SEADI), contendo os artefatos de planejamento para contratação direta de empresa ou profissional especializado em AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO, para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará.

Sobre a regularidade da contratação direta pretendida, a Consultoria Jurídica emitiu parecer fundamentado (Id. 0947643), asseverando o atendimento das exigências legais aplicáveis até o momento, recomendando a divulgação da pretensão deste e. Tribunal de Justiça, nos termos do §3º do art. 75 da Lei nº 14.133/2021, para colher a proposta mais vantajosa, **sugerindo apenas a realização de pequena correção de redação nos Subitens 7.13.2. e 17.11.1 da minuta do TERMO DE PARTICIPAÇÃO Nº. 012/2026 (fls. 11 e 33 do Id 0930539).**

Sendo assim, com fulcro nas informações atestadas pela Secretaria de Administração e Infraestrutura (área técnica), bem como pelas razões expostas pela Consultoria Jurídica desta Presidência, **APROVO** o parecer retro, **AUTORIZO** a deflagração do procedimento de contratação direta e **DETERMINO** a publicação de Termo de Participação, com fundamento no §3º do art. 75 da Lei nº

14.133/2021, para obtenção de propostas adicionais e a seleção da melhor oferta, **atendidas as observações apontadas pelo órgão consultivo.**

Encaminhe-se os autos à Diretoria de Suporte ao Planejamento e de Gerenciamento de Contratações, para a realização das providências necessárias.

Destaque-se que, após a definição do(a) vencedor(a) e a verificação da habilitação e qualificação, a contratação deverá retornar à Consultoria Jurídica desta Presidência, para exame do atendimento de todos os requisitos exigidos pelo art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

Fortaleza-CE, data e hora indicadas no sistema.

Desembargador FRANCISCO MAURO FERREIRA LIBERATO
Presidente
(em exercício)



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO MAURO FERREIRA LIBERATO**, **Presidente**, em 07/10/2026, às 14:50, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015 .



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei-adm.tjce.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0948959** e o código CRC **8677D977**.

Referência: Processo nº 8519833-14.2026.8.06.0000 SEI nº 0948959

Processo SEI nº 8519833-14.2026.8.06.0000.

Unidade Administrativa: Secretaria de Administração e Infraestrutura deste e. TJCE (SEADI).

Assunto: Análise da dispensa de licitação para contratação direta de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará. Minuta do Termo de Participação nº 12/2026.

PARECER

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo por meio do qual a Diretoria de Suporte ao Planejamento e de Gerenciamento de Contratações encaminhou, para análise da Consultoria Jurídica, em cumprimento ao disposto no inciso III do art. 72 da Lei nº 14.133/2021,[1] demanda proveniente da Secretaria de Administração e Infraestrutura deste e. TJCE (SEADI), contendo os artefatos de planejamento para contratação direta de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará.

O mérito propriamente dito acerca da legalidade dos atos realizados até o momento, o que compreende a minuta do Termo de Participação, já foi analisado por esta Consultoria Jurídica quando da emissão do parecer de Id 0947643.

Na oportunidade, foi recomendada, unicamente, a realização de pequena correção de redação nos Subitens 7.13.2. e 17.11.1 da minuta do TERMO DE PARTICIPAÇÃO Nº. 012/2026 (fls. 11 e 33 do Id 0930539).

Após, foi publicado o Termo de Participação de Id 0961408 no Diário da Justiça do TJCE (Id 0962033).

Ocorre que a Comissão Permanente de Contratação sugeriu a reanálise do Termo de

1 Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: (...) III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos; (...)

Participação nos seguintes termos (Id 0965535):

Assunto: Sugestão de reanálise do Termo de Participação

Encaminhem-se os autos à unidade técnica responsável, com sugestão de reanálise do Termo de Participação da presente Cotação Eletrônica n. 012/2026, cujo objeto é a contratação de empresa ou profissional especializado para avaliação mercadológica de galpão destinado ao armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará, considerando os seguintes apontamentos:

1. Termo de Referência – Item 2.3 – Vigência contratual

Redação constante do documento:

2.3. A contratação terá vigência a partir da data de recebimento da nota de empenho pelo contratado e permanecerá vigente pelo período necessário para abranger […]

Apontamento:

Recomenda-se corrigir a disposição para estabelecer prazo determinado de vigência, pois sua vinculação genérica à conclusão das obrigações contratuais não atende adequadamente ao art. 105 da Lei nº 14.133/2021, qual seja, "*A duração dos contratos regidos por esta Lei será a prevista em edital, e deverão ser observadas, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual, quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro.*"

Igualmente, o entendimento encontra respaldo na orientação do Manual de planejamento para contratações do TJCE, em seu art. 28, inc. V, alínea "k", a saber, "*Deverá ser confirmado o conteúdo mínimo de cada instrumento contratual, que deverá abarcar, ao menos: […] V. As seguintes cláusulas: […] k) Da Vigência.*"

E mais claramente no Manual de gestão de riscos do TJCE, no art. 23, inc. V, alínea "k", qual seja:

> *Art. 23. Deverá ser confirmado o conteúdo mínimo de cada instrumento contratual, que deverá abarcar, ao menos:*
>
> *[...]*
>
> *V. As seguintes cláusulas:*
>
> *[...]*
>
> *k. Da Vigência;*
>
> *i. Riscos Associados*
>
> *a. Definir de forma ambígua a data de início, término e possíveis prorrogações da vigência contratual pode levar a interpretações divergentes entre as partes.*
>
> *[...]*
>
> *ii. Ações Mitigadoras*
>
> *a. Estabelecer de forma clara e precisa as datas de início e término da vigência contratual, considerando possíveis prorrogações e condições para sua aplicação. [...]*

Por fim, a instrução jurisprudencial registrada no Acórdão nº 5.338/2011-TCU-Segunda Câmara, ao tratar de contratação de serviços advocatício, assevera que "*a ausência de cláusulas definidoras de termo final dos ajustes caracteriza prazo de vigência indeterminado*" e conclui pela "*necessidade de se estabelecer termo final às avenças de qualquer espécie.*"

2. Termo de Referência – Itens 3.5 e 3.8 – Natureza da avaliação e habilitação profissional

Redação constante do documento:

3.5. A obtenção dessa informação é necessária para que a Administração avalie, de forma técnica, objetiva e tempestiva, se os valores propostos para a continuidade da locação são compatíveis com os praticados no mercado, reduzindo o risco de contratação por preço inadequado e contribuindo para a regular instrução do processo administrativo correspondente.

3.8. Dessa forma, a necessidade administrativa consiste em obter avaliação técnica atualizada do valor mercadológico de locação dos imóveis, de modo a fornecer elementos objetivos para a tomada de decisão da Administração, assegurar a adequada gestão dos recursos públicos e preservar a continuidade das atividades de guarda e conservação dos bens patrimoniais do TJCE.

Apontamento:

Considerando que a finalidade é verificar a compatibilidade dos valores propostos para a continuidade da locação com os preços praticados no mercado (em razão do Termo de Contrato nº 49/2021), a avaliação possui natureza predominantemente mercadológica.

Nesse caso, a avaliação poderá ser realizada por:

- Corretor de imóveis, regularmente inscrito no CRECI, mediante Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM);
- Engenheiro civil, habilitado e registrado no CREA, com atribuições compatíveis, mediante Laudo técnico de avaliação, com ART;
- Arquiteto e urbanista, habilitado e registrado no CAU, com atribuições compatíveis, mediante Laudo técnico de avaliação, com RRT.

Do ponto de vista da Administração Pública, não parece justificável exigir exclusivamente um engenheiro civil ou arquiteto para realizar essa avaliação, caso o objetivo seja apenas aferir o valor de mercado do aluguel, sem necessidade de análise técnica das condições construtivas do imóvel.

Corretores de imóveis também podem elaborar pareceres técnicos de avaliação mercadológica, observadas as normas profissionais pertinentes, como a Resolução COFECI nº 1.066/2007. Isso não significa que um PTAM substitua automaticamente qualquer laudo de engenharia exigido pela Administração.

Portanto, a restrição ao CREA/CAU pode ser legítima, mas a área técnica deve demonstrar quais características específicas da avaliação exigem atribuições privativas desses profissionais. A simples denominação do serviço como engenharia não resolve a questão.

3. Termo de Referência – Item 5.2 – Vínculo dos profissionais

Parecer (0975214) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 32

Redação constante do documento:

5.2. A CONTRATADA deve alocar nas atividades somente trabalhadores com vínculos formais e necessariamente segurados do Instituto Nacional de Seguridade Social.

Apontamento:

A redação pode restringir indevidamente a execução do serviço e gerar dúvidas sobre a possibilidade de participação de profissionais autônomos. Ademais, a exigência de que todos os trabalhadores possuam "vínculos formais" é ambígua. Se interpretada como obrigação de vínculo empregatício, poderá excluir profissionais autônomos, prestadores de serviços e sócios que executem pessoalmente o objeto, sem que isso seja necessariamente justificado pela natureza da contratação.

Além disso, a expressão correta é Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), e não "Instituto Nacional de Seguridade Social".

O Acórdão nº 872/2016-TCU-Plenário considera restritiva a exigência de vínculo empregatício para comprovação da capacidade técnico-profissional, admitindo a disponibilidade do profissional por contrato de prestação de serviços regido pela legislação civil.

Redação sugerida:

5.2. A CONTRATADA deverá assegurar que os profissionais envolvidos na execução dos serviços estejam regularmente vinculados à empresa, quando aplicável, admitidas as modalidades de contratação legalmente permitidas, e que sejam observadas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e profissionais pertinentes, conforme a natureza de cada vínculo.

Diante do exposto, sugere-se que esta Consultoria Jurídica (CONJUR) reavalie os pontos acima transcritos, verificando a pertinência de eventuais adequações ao Termo de Participação e seus anexos, ou apresente as justificativas para a manutenção das disposições originalmente previstas.

Ressalta-se que os apontamentos possuem caráter sugestivo, cabendo à CONJUR, no âmbito de suas atribuições, avaliar a necessidade de ajustes.

Após, os autos vieram conclusos à Consultoria Jurídica.

II – DA DELIMITAÇÃO DO PARECER JURÍDICO

De início, vale ter presente que o âmbito deste parecer se restringe ao exame de legalidade do procedimento de contratação direta em baila, como um todo, abrangendo, pois, a análise da aptidão jurídica dos artefatos que são utilizados como justificativa para a escolha administrativa empreendida na espécie, verificando-se sua conformidade com o previsto em lei, bem como a regularidade da proposta de minuta do termo de participação regulador do certame, não se adentrando, porém, em aspectos técnicos, financeiros, de conveniência ou de oportunidade, que são próprios do Administrador Público no exercício de seu mister.

Nessa perspectiva, o assessoramento jurídico atuará em dupla dimensão. Primeiramente, no desempenho da função de colaboração. Nesse caso, a assessoria fornecerá apoio para o

Parecer (0975214) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 33

desenvolvimento das demais atividades, identificando as normas jurídicas aplicáveis e avaliando as interpretações cabíveis. Sob outro enfoque, exercendo função de fiscalização, caberá a ela identificar violações efetivas ou potenciais ao ordenamento jurídico e adotar as providências cabíveis, integrando, assim, a denominada segunda linha de defesa da regularidade da atuação administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Oportuno transcrever a lição do renomado doutrinador Marçal Justen Filho, ao interpretar as atribuições da assessoria jurídica pela Nova Lei de Licitações:

> 5.3) A vedação à assunção da competência alheia
>
> É fundamental a segregação de funções. **Não incumbe ao órgão de assessoramento jurídico assumir a competência política e administrativa atribuída a agente público distinto. Inexiste autorização normativa para que o assessor jurídico se substitua ao agente público titular da competência prevista em lei. Existem escolhas e decisões reservadas à autoridade.** O assessor jurídico não se constitui em autoridade, para fins do art. 6º, inc. VI, da Lei 14.133/2021 (GN).[2]

Firmada essa breve premissa, passaremos ao exame do processo de contratação direta destacado, de modo a verificar sua consonância com os princípios e normas que lhe são pertinentes.

III - DA ANÁLISE JURÍDICA

a) Da contextualização da demanda:

Conforme mencionado, no parecer de Id 0947643, esta Consultoria Jurídica já examinou a legalidade do procedimento adotado, bem como da minuta submetida até o presente momento, sugerindo, naquela oportunidade, apenas a realização de pequena correção de redação nos Subitens 7.13.2. e 17.11.1 da minuta do TERMO DE PARTICIPAÇÃO Nº. 012/2026.

Em seguida, foi acostada nova minuta do Termo de Participação, com a realização dos ajustes indicados (Id 0961408).

No entanto, procedendo à reanálise do procedimento, verifica-se a necessidade de ajuste de outros itens, conforme será a seguir delineado.

b) Termo de Referência – Subitem 2.3 – Vigência contratual

Com efeito, o Subitem 2.3 do Termo de Referência prevê o seguinte (Id 0922928):

> **2. PRAZO DE VIGÊNCIA**
>
> 2.1. A contratação será formalizada mediante a emissão de nota de empenho, que substituirá o termo de contrato e constituirá instrumento hábil para formalização do ajuste, nos termos do art. 95, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

2 **Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, p. 668-669.

Parecer (0975214) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 34

> 2.2. A emissão da nota de empenho ficará condicionada à conclusão do procedimento de contratação, à emissão da autorização da autoridade competente e à comprovação de que o futuro contratado mantém as condições de habilitação exigidas.
>
> **2.3. A contratação terá vigência a partir da data de recebimento da nota de empenho pelo contratado e permanecerá vigente pelo período necessário para abranger:**
>
> **I. a disponibilização dos documentos necessários;**
>
> **II. a realização das vistorias;**
>
> **III. a elaboração e a entrega do laudo;**
>
> **IV. a análise do produto pela fiscalização;**
>
> **V. a realização de eventuais correções ou complementações;**
>
> **VI. o recebimento definitivo; e**
>
> **VII. a adoção das providências administrativas necessárias ao pagamento.** (GN).

Ocorre que, conforme bem alertou a Comissão Permanente de Contratação, o art. 105 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que "*a duração dos contratos regidos por esta Lei será a prevista em edital, e deverão ser observadas, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual, quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro".*

Ademais, o art. 28, inc. V, alínea "k", do Manual de Planejamento para Contratações do TJCE estabelece que *"deverá ser confirmado o conteúdo mínimo de cada instrumento contratual, que deverá abarcar, ao menos: […] V. As seguintes cláusulas: […] k) Da Vigência".*

O art. 23, inc. V, alínea "k", do Manual de Gestão de Riscos do TJCE estabelece ainda:

> Art. 23. Deverá ser confirmado o conteúdo mínimo de cada instrumento contratual, que deverá abarcar, ao menos:
>
> […]
>
> V. As seguintes cláusulas:
>
> [...]
>
> **k. Da Vigência;**
>
> **i. Riscos Associados**
>
> **a. Definir de forma ambígua a data de início, término e possíveis prorrogações da vigência contratual pode levar a interpretações divergentes entre as partes.**
>
> **[...]**
>
> **ii. Ações Mitigadoras**
>
> **a. Estabelecer de forma clara e precisa as datas de início e término da vigência contratual, considerando possíveis prorrogações e condições para sua aplicação**. […] (GN).

Parecer (0975214) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 35

Na mesma toada, aquele órgão mencionou a instrução jurisprudencial registrada no Acórdão nº 5.338/2011-TCU-Segunda Câmara, no sentido de que *"a ausência de cláusulas definidoras de termo final dos ajustes caracteriza prazo de vigência indeterminado"* e conclui pela *"necessidade de se estabelecer termo final às avenças de qualquer espécie"*.

De fato, a redação atual do Subitem 2.3 revela-se excessivamente genérica e aberta, ao permitir, **sem a indicação de um termo final máximo claro,** que a vigência contratual se estenda pelo "período necessário" à disponibilização dos documentos necessários, à realização das vistorias, à elaboração e a entrega do laudo, à análise do produto pela fiscalização, à realização de eventuais correções ou complementações, ao recebimento definitivo e à adoção das providências administrativas necessárias ao pagamento.

Com efeito, essa circunstância compromete a regularidade jurídica do ato, pois gera insegurança na relação contratual, além de fragilizar o planejamento administrativo e o controle da disponibilidade orçamentária, diante da incerteza quanto ao período de vigência.

Assim, recomenda-se que a área técnica acrescente, no Termo de Referência, a definição de um limite temporal claro.

c) Termo de Referência – Subitens 3.5, 3.8 e 12.5 – Natureza da avaliação e habilitação profissional

Os Subitens 3.5 e 3.8 do Termo de Referência estabelecem o seguinte (Id 0922928):

> **3. FUNDAMENTAÇÃO**
>
> 3.1. A Diretoria de Administração, por intermédio da Gerência de Patrimônio, é responsável por atividades relacionadas à gestão, guarda, controle, conservação e destinação dos bens móveis integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará. Para o desempenho dessas atribuições, o TJCE utiliza imóveis locados no Parque Empresarial BR 116 destinados ao armazenamento de bens patrimoniais e documentos institucionais.
>
> 3.2. Entre os imóveis atualmente utilizados encontram-se os galpões 01/02 e 20/21, abrangidos pelo Contrato nº 49/2021, cuja vigência se encerrará em 26 de novembro de 2026. Os referidos espaços integram a estrutura utilizada pelo Tribunal para o armazenamento de aproximadamente 20.542 bens, considerando o conjunto dos galpões atualmente locados.
>
> 3.3. O TJCE não dispõe, no momento, de imóvel próprio ou de outro espaço público com capacidade e condições adequadas para absorver os bens armazenados nesses locais. A construção do Arquivo Central está prevista para conclusão apenas em abril de 2028, razão pela qual permanece, no período intermediário, a necessidade de utilização de espaços

adequados para a guarda do acervo patrimonial e documental.

3.4. O problema a ser resolvido consiste na ausência de informação técnica atualizada sobre o valor de mercado da locação dos galpões 01/02 e 20/21, necessária para subsidiar a análise da vantajosidade econômica e a justificativa do preço em eventual renovação do Contrato nº 49/2021.

3.5. A obtenção dessa informação é necessária para que a Administração avalie, de forma técnica, objetiva e tempestiva, se os valores propostos para a continuidade da locação são compatíveis com os praticados no mercado, reduzindo o risco de contratação por preço inadequado e contribuindo para a regular instrução do processo administrativo correspondente.

3.6. O atendimento da necessidade apresenta caráter real e inadiável, considerando a proximidade do encerramento da vigência contratual e o tempo necessário para a instrução e conclusão dos procedimentos destinados à definição da forma de atendimento. A ausência de informação técnica tempestiva poderá comprometer a análise da eventual renovação e gerar risco de descontinuidade da disponibilização dos espaços utilizados para armazenamento.

3.7. Eventual descontinuidade poderá ocasionar a necessidade de remoção emergencial de expressivo quantitativo de bens, com custos logísticos adicionais e riscos de extravio, avaria, deterioração ou armazenamento em condições inadequadas, além de afetar as atividades administrativas de gestão patrimonial.

3.8. Dessa forma, a necessidade administrativa consiste em obter avaliação técnica atualizada do valor mercadológico de locação dos imóveis, de modo a fornecer elementos objetivos para a tomada de decisão da Administração, assegurar a adequada gestão dos recursos públicos e preservar a continuidade das atividades de guarda e conservação dos bens patrimoniais do TJCE.

3.9. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, especificamente nos Códigos da Contratação RDP-SEADI-2026-574.| (GN).

A Comissão Permanente de Contratação observou que a finalidade da contratação é verificar a compatibilidade dos valores propostos para a continuidade da locação com os preços praticados no mercado (em razão do Termo de Contrato nº 49/2021), de modo que a avaliação possui natureza predominantemente mercadológica.

Assim, concluiu acertadamente que a avaliação poderia, em tese, ser realizada por:

i) Corretor de imóveis, regularmente inscrito no CRECI, mediante Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM);

ii) Engenheiro civil, habilitado e registrado no CREA, com atribuições compatíveis, mediante Laudo técnico de avaliação, com ART;

iii) Arquiteto e urbanista, habilitado e registrado no CAU, com atribuições compatíveis, mediante Laudo técnico de avaliação, com RRT.S

Ocorre que, no Subitem 12.5 do Termo de Referência de Id 0922928, há exigência, na qualificação técnica, de comprovação de registro ou inscrição regular no **Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)** ou no **Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU)**, nos seguintes termos:

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DA EMPRESA:

12.1. A PRESTADORA DE SERVIÇO será selecionada por meio da realização de procedimento de CONTRATAÇÃO DIRETA, POR DISPENSA DE LICITAÇÃO, nos termos do art. 75, I, da Lei de Licitações e Contratos (14.133/2021), com adoção do critério de julgamento pelo MENOR PREÇO GLOBAL DO LOTE ÚNICO. Ademais, ressalta-se que será adotado o procedimento de cotação em formato eletrônico, em conformidade com o art. 13 do Manual de Contratações Diretas do TJCE.

12.2. Poderão participar desta Dispensa de Licitação, preferencialmente, microempresas e empresas de pequeno porte, observado o disposto na Lei Complementar Federal nº 123, de 14 de dezembro de 2006, suas atualizações ou outro instrumento legal que venha substituí-la, em observância também ao estatuído no art. 5°, §1º, do Manual de Contratações Diretas do TJCE.

12.3. Fica dispensada a exigência de comprovação da qualificação econômico-financeira para a presente contratação.

12.4. A opção pela não exigência se justifica nos termos do art. 70, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

12.5. Qualificação técnica

12.5.1. Para participante pessoa jurídica:

12.5.1.1. Comprovação de registro ou inscrição regular da empresa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, CREA, ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, CAU;

12.5.1.2. Indicação de responsável técnico legalmente habilitado, com registro ativo no CREA ou no CAU e atribuições profissionais compatíveis com a avaliação de imóveis; e

12.5.1.3. Será exigido da EMPRESA a comprovação de Atestado(s) de capacidade técnica, expedido(s) em nome da empresa participante, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) o seu desempenho em serviços similares equivalentes a, no mínimo, 1 (um) Laudo de Avaliação de Imóvel, incluindo ART ou RRT, assinada por Responsável Técnico com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

12.5.2. Para participante profissional autônomo:

12.5.2.1. Comprovação de registro ativo e regular no CREA ou no CAU;

Parecer (0975214) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 38

12.5.2.2. Será exigido profissional autônomo a comprovação Atestado(s) de capacidade técnica, expedido(s) em nome profissional autônomo participante, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) o seu desempenho em serviços similares equivalentes a, no mínimo, 1 (um) Laudo de Avaliação de Imóvel, incluindo ART ou RRT, assinada pelo próprio profissional autônomo com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

12.5.3. As exigências de qualificação técnica previstas neste Termo de Referência têm por finalidade assegurar que o participante disponha da habilitação profissional, da capacidade e dos recursos técnicos mínimos necessários à adequada execução do objeto, sem impor condições desnecessárias ou desproporcionais que restrinjam injustificadamente a competitividade da Dispensa Eletrônica.

12.5.4. A exigência de registro ou inscrição do participante no conselho profissional competente, fundamenta-se no art. 67, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e tem por objetivo comprovar que a pessoa jurídica ou o profissional autônomo exerce regularmente atividade submetida à fiscalização profissional. (GN).

Sob essa perspectiva, observa-se que houve a exclusão do corretor de imóveis sem a devida justificativa, apesar de esse profissional também ter a atribuição de elaboração de pareceres técnicos de avaliação mercadológica, observadas as normas profissionais pertinentes, como a Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Assim, sugere-se incluir na qualificação técnica a admissibilidade do registro ou inscrição regular no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) ou, alternativamente, que seja apresentada a devida justificativa para a sua exclusão.

d) Termo de Referência – Subitem 5.2 – Vínculo dos profissionais

O Subitem 5.2 do Termo de Referência estabelece o seguinte (Id 0922928):

5. REQUISITOS BÁSICOS PARA A CONTRATAÇÃO

(...)

5.2. A CONTRATADA deve alocar nas atividades somente trabalhadores com vínculos formais e necessariamente segurados do Instituto Nacional de Seguridade Social. (GN).

No entanto, de acordo com a Comissão Permanente de Contratação, a redação pode restringir indevidamente a execução do serviço e gerar dúvidas sobre a possibilidade de participação de profissionais autônomos.

Parecer (0975214) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 39

Ademais, a referida Comissão adverte que a exigência de que todos os trabalhadores possuam "vínculos formais" é ambígua, pois, se interpretada como obrigação de vínculo empregatício, poderá excluir profissionais autônomos, prestadores de serviços e sócios que executem pessoalmente o objeto, sem que isso seja necessariamente justificado pela natureza da contratação.

O mesmo setor informa que a expressão correta é Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), e não "Instituto Nacional de Seguridade Social" e expõe que o Acórdão nº 872/2016-TCU-Plenário considera restritiva a exigência de vínculo empregatício para comprovação da capacidade técnico-profissional, admitindo a disponibilidade do profissional por contrato de prestação de serviços regido pela legislação civil.

Por fim, sugere a seguinte redação:

> 5.2. A CONTRATADA deverá assegurar que os profissionais envolvidos na execução dos serviços estejam regularmente vinculados à empresa, quando aplicável, admitidas as modalidades de contratação legalmente permitidas, e que sejam observadas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e profissionais pertinentes, conforme a natureza de cada vínculo.

O apontamento realizado é razoável, tendo em vista que a imposição de restrições desproporcionais ou desnecessárias prejudica o caráter competitivo do certame, de modo que a nova redação sugerida merece ser acolhida.

Desta forma, efetuadas as correções indicadas, entendemos pela regularidade do procedimento.

IV – DA CONCLUSÃO:

Ante todo o exposto, ressalvando-se, mais uma vez, que os aspectos de conveniência e oportunidade e critérios técnicos não estão sob o crivo desta Consultoria Jurídica, sugerimos o retorno dos autos à área técnica para promover a alteração do Termo de Referência nos termos acima expostos, além da consequente adaptação do Termo de Participação em relação aos tópicos afetados, com a subsequente republicação do ato convocatório e reabertura dos prazos legais.

Nesse sentido, recomendamos que os autos sejam remetidos à Secretaria de Administração e Infraestrutura para a alteração do Termo de Referência e, após, à Diretora de Suporte ao Planejamento e de Gerenciamento de Contratações do TJCE para a realização das demais providências imprescindíveis à publicação do ato convocatório.

É o parecer, s.m.j., o qual submeto à superior consideração.

Fortaleza/CE, data e hora indicadas na assinatura digital.

VITORIA DE SOUSA NUNES:46915

Assinado de forma digital por VITORIA DE SOUSA NUNES:46915
Dados: 2026.10.15 15:10:08 -03'00'

Vitória de Sousa Nunes
Assessora Jurídica

De acordo. À douta Presidência.

CRISTHIAN SALES DO NASCIMENTO RIOS:72191201334

Assinado de forma digital por CRISTHIAN SALES DO NASCIMENTO RIOS:72191201334
Dados: 2026.10.16 13:10:16 -03'00'

Cristhian Sales do Nascimento Rios
Consultor Jurídico

ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DA PRESIDENCIA

Processo SEI nº 8519833-14.2026.8.06.0000.

Unidade Administrativa: Secretaria de Administração e Infraestrutura deste e. TJCE (SEADI).

Assunto: Análise da dispensa de licitação para contratação direta de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará. Minuta do Termo de Participação nº 12/2026.

DECISÃO

Rh.

Trata-se de processo administrativo por meio do qual a Diretoria de Suporte ao Planejamento e de Gerenciamento de Contratações encaminhou, para análise da Consultoria Jurídica, em cumprimento ao disposto no inciso III do art. 72 da Lei nº 14.133/2021,[1] demanda proveniente da Secretaria de Administração e Infraestrutura deste e. TJCE (SEADI), contendo os artefatos de planejamento para contratação direta de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará.

Sobre a regularidade da contratação direta pretendida, a Consultoria Jurídica emitiu parecer fundamentado (Id. 0975214), asseverando o atendimento das exigências legais aplicáveis até o momento, recomendando a divulgação da pretensão deste e. Tribunal de Justiça, nos termos do §3º do art. 75 da Lei nº 14.133/2021, para colher a proposta mais vantajosa, **sugerindo apenas que a área técnica: i) acrescente no Termo de Referência a definição de um limite temporal claro; ii) acrescente no Termo de Referência a previsão de, na qualificação técnica, ser admitida a comprovação de registro ou inscrição regular no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) ou, alternativamente, seja informada a justificativa para a sua exclusão; iii) substitua a redação do Subitem 5.2 do Termo de Referência.**

Além da promoção da alteração do Termo de Referência nos termos acima expostos, deve

ser providenciada a consequente adaptação do Termo de Participação em relação aos tópicos afetados, com a subsequente republicação do ato convocatório e reabertura dos prazos legais.

Sendo assim, com fulcro nas informações atestadas pela Comissão Permanente de Contratação, bem como pelas razões expostas pela Consultoria Jurídica desta Presidência, **APROVO** o parecer retro, **AUTORIZO** a deflagração do procedimento de contratação direta e **DETERMINO** a realização de nova publicação de Termo de Participação, com fundamento no §3º do art. 75 da Lei nº 14.133/2021, para obtenção de propostas adicionais e a seleção da melhor oferta, **com a observação das ressalvas apontadas pelo órgão consultivo.**

Encaminhe-se os autos à Secretaria de Administração e Infraestrutura (SEADI), para a alteração do Termo de Referência e, após, à Diretoria de Suporte ao Planejamento e de Gerenciamento de Contratações do TJCE, para a realização das demais providências imprescindíveis à publicação do ato convocatório.

Destaque-se que, após a definição do vencedor e a verificação da habilitação e qualificação, a contratação deverá retornar à Consultoria Jurídica desta Presidência, para exame do atendimento de todos os requisitos exigidos pelo art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

Fortaleza-CE, data e hora indicadas no sistema.

Desembargador HERÁCLITO VIEIRA DE SOUSA NETO
Presidente

1 Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: (...) III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos; (...)

Documento assinado eletronicamente por **HERACLITO VIEIRA DE SOUSA NETO**, **Presidente**, em 16/10/2026, às 15:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei-adm.tjce.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0975742** e o código CRC **C7CF4245**.

Referência: Processo nº 8519833-14.2026.8.06.0000 SEI nº 0975742

Processo SEI nº 8519833-14.2026.8.06.0000.

Unidade Administrativa: Secretaria de Administração e Infraestrutura deste e. TJCE (SEADI).

Assunto: Análise da dispensa de licitação para contratação direta de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará. Minuta do Termo de Participação nº 12/2026.

PARECER

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo por meio do qual a Diretoria de Suporte ao Planejamento e de Gerenciamento de Contratações encaminhou, para análise da Consultoria Jurídica, em cumprimento ao disposto no inciso III do art. 72 da Lei nº 14.133/2021,[1] demanda proveniente da Secretaria de Administração e Infraestrutura deste e. TJCE (SEADI), contendo os artefatos de planejamento para contratação direta de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará.

O mérito propriamente dito acerca da legalidade dos atos realizados até o momento, o que compreende a minuta do Termo de Participação, já foi analisado por esta Consultoria Jurídica quando da emissão do parecer de Id 0947643.

Após a Comissão Permanente de Contratação ter sugerido a reanálise do Termo de Participação (Id 0965535), este órgão consultivo emitiu novo parecer (Id 0975214), recomendando que a área técnica:

i) acrescente no Termo de Referência a definição de um limite temporal claro;

ii) acrescente no Termo de Referência a previsão de, na qualificação técnica, ser admitida a comprovação de registro ou inscrição regular no Conselho Regional de Corretores de Imóveis

1 Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: (...) III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos; (...)

Documento Anexo Parecer (0990851) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 44

(CRECI) ou, alternativamente, seja informada a justificativa para a sua exclusão;

iii) substitua a redação do Subitem 5.2 do Termo de Referência.

A Presidência do TJCE, em decisão de Id 0975742, determinou a efetivação das recomendações indicadas.

Após, foi anexado novo Termo de Referência (Id 0977804), além de nova minuta do Termo de Participação (Id 0983574), constando também o Memorando nº 174/2026/TJCEDIRADM (Id 0978025), bem como o Memorando nº 249/2026 – DIRSPGC, por meio da qual a Diretoria de Suporte ao Planejamento e de Gerenciamento de Contratações do TJCE encaminha os autos à CONJUR (Id 0983583).

II – DA DELIMITAÇÃO DO PARECER JURÍDICO

De início, vale ter presente que o âmbito deste parecer se restringe ao exame de legalidade do procedimento de contratação direta em baila, como um todo, abrangendo, pois, a análise da aptidão jurídica dos artefatos que são utilizados como justificativa para a escolha administrativa empreendida na espécie, verificando-se sua conformidade com o previsto em lei, bem como a regularidade da proposta de minuta do termo de participação regulador do certame, não se adentrando, porém, em aspectos técnicos, financeiros, de conveniência ou de oportunidade, que são próprios do Administrador Público no exercício de seu mister.

Nessa perspectiva, o assessoramento jurídico atuará em dupla dimensão. Primeiramente, no desempenho da função de colaboração. Nesse caso, a assessoria fornecerá apoio para o desenvolvimento das demais atividades, identificando as normas jurídicas aplicáveis e avaliando as interpretações cabíveis. Sob outro enfoque, exercendo função de fiscalização, caberá a ela identificar violações efetivas ou potenciais ao ordenamento jurídico e adotar as providências cabíveis, integrando, assim, a denominada segunda linha de defesa da regularidade da atuação administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Oportuno transcrever a lição do renomado doutrinador Marçal Justen Filho, ao interpretar as atribuições da assessoria jurídica pela Nova Lei de Licitações:

> 5.3) A vedação à assunção da competência alheia
>
> É fundamental a segregação de funções. **Não incumbe ao órgão de assessoramento jurídico assumir a competência política e administrativa atribuída a agente público distinto. Inexiste autorização normativa para que o assessor jurídico se substitua ao agente público titular da competência prevista em lei. Existem escolhas e decisões**

Documento Anexo Parecer (0990851) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 45

reservadas à autoridade. O assessor jurídico não se constitui em autoridade, para fins do art. 6º, inc. VI, da Lei 14.133/2021 (GN).[2]

Firmada essa breve premissa, passaremos ao exame do processo de contratação direta destacado, de modo a verificar sua consonância com os princípios e normas que lhe são pertinentes.

III - DA ANÁLISE JURÍDICA

A Gerência de Contratações de Obras e Serviços de Engenharia do TJCE informa que foram realizadas as alterações sugeridas (Id 0983583):

> "**Memorando nº 249/2026 – DIRSPGC**
>
> (…)
>
> Registra-se que, após as orientações consignadas no Parecer (Id 0975214), a área demandante acostou aos autos o Termo de Referência (Id 0977804) e o Memorando nº 174/2026/TJCEDIRADM (Id 0978025), por meio do qual informa a realização dos ajustes necessários ao atendimento das recomendações constantes do referido parecer. Dessa forma, a nova minuta do Termo de Participação nº 012/2026 passa a contemplar o Termo de Referência atualizado (Id 0977804).
>
> (...)"

Vejamos as alterações promovidas (fls. 34 – 46 do Id 0983574):

> **TERMO DE REFERÊNCIA**
>
> (…)
>
> **2. PRAZO DE VIGÊNCIA**
>
> (…)
>
> 2.3. A contratação terá vigência de 120 dias, contados a partir da data de emissão da nota de empenho.
>
> (…)
>
> **5. REQUISITOS BÁSICOS PARA A CONTRATAÇÃO**
>
> (...)
>
> 5.2. A CONTRATADA deverá assegurar que os profissionais envolvidos na execução dos serviços estejam regularmente vinculados à empresa, quando aplicável, admitidas as modalidades de contratação legalmente permitidas, e que sejam observadas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e profissionais pertinentes, conforme a natureza de cada vínculo.

2 **Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, p. 668-669.

Documento Anexo Parecer (0990851) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 46

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DA EMPRESA:

(...)

12.5. Qualificação técnica

(….)

12.5.5. Devido à natureza, à abrangência e à finalidade administrativa do produto pretendido, a avaliação deverá ser realizada sob a responsabilidade de profissional de nível superior em Engenharia ou Arquitetura e Urbanismo, com registro ativo no CREA ou no CAU e atribuições compatíveis com a avaliação de imóveis.

12.5.6. O objeto não se limita à emissão de opinião sobre o valor de comercialização ou locação dos imóveis. Exige-se a elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis, em conformidade com a ABNT NBR 14.653-1 e a ABNT NBR 14.653-2, abrangendo análise documental, vistoria presencial, caracterização física e construtiva dos galpões, pesquisa e diagnóstico do mercado, identificação das variáveis relevantes, seleção e homogeneização dos elementos comparativos, tratamento técnico-estatístico dos dados, demonstração da metodologia e dos cálculos empregados e apresentação dos resultados, pressupostos e condições limitantes.

12.5.7. A exigência justifica-se, ainda, pela finalidade do laudo, que será utilizado para subsidiar a análise da vantajosidade econômica, a justificativa do preço e a tomada de decisão quanto à eventual renovação do Contrato nº 49/2021. Eventual inconsistência metodológica ou desconsideração das características físicas e construtivas dos imóveis poderá resultar em valor inadequado e produzir repercussões sobre a gestão dos recursos públicos.

12.5.8. Os serviços não poderão ser realizados por profissionais com formação em corretagem de imóveis.

12.5.9. Embora os corretores de imóveis possam elaborar Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos termos da legislação e da regulamentação profissional aplicáveis, o produto definido nesta contratação possui escopo técnico mais abrangente e deverá associar a análise mercadológica à avaliação das características físicas, construtivas e funcionais dos imóveis, com responsabilidade profissional formalizada mediante ART ou RRT. Por essa razão, o PTAM, isoladamente, não atende integralmente ao produto e aos critérios de aceitação estabelecidos neste Termo de Referência.

12.5.10. A restrição a profissionais registrados no CREA ou no CAU decorre, portanto, das atividades efetivamente abrangidas pelo objeto e dos riscos associados à utilização administrativa do laudo, e não da simples denominação do serviço como atividade de engenharia. Não será exigido registro simultâneo nos dois conselhos, sendo suficiente a inscrição no conselho competente e a comprovação de atribuições compatíveis com a avaliação imobiliária. (GN)

Documento Anexo Parecer (0990851) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 47

A propósito, o prazo de vigência foi fixado em 120 (cento e vinte) dias, enquanto a redação do Subitem 5.2 do Termo de Referência foi alterada para contemplar a possibilidade de participação de profissionais autônomos, prestadores de serviços e sócios que executem pessoalmente o objeto, hipóteses nas quais não há necessidade de vínculo empregatício.

Quanto à qualificação técnica, observa-se que foi mantida a vedação à prestação dos serviços por profissionais com formação em corretagem de imóveis.

Contudo, a área técnica passou a apresentar a devida fundamentação para tal exclusão, estando tal escolha inserida no âmbito da discricionariedade e do juízo de conveniência técnica da área, sobre o qual esta Consultoria Jurídica não detém competência ou expertise para opinar de forma pormenorizada.

Assim, constata-se que os pontos sugeridos foram devidamente retificados.

Desta forma, entendemos pela regularidade da nova minuta apresentada.

IV – DA CONCLUSÃO:

Ante todo o exposto, ressalvando-se, mais uma vez, que os aspectos de conveniência e oportunidade e critérios técnicos não estão sob o crivo desta Consultoria Jurídica, estamos de acordo com os termos da minuta do Edital do Termo de Participação nº 12/2026 que nos foi encaminhada para análise, razão pela qual nada obsta o prosseguimento do certame, devendo ocorrer a republicação do ato convocatório e a reabertura dos prazos legais.

É o parecer, s.m.j., o qual submeto à superior consideração.

Fortaleza/CE, data e hora indicadas na assinatura digital.

VITORIA DE SOUSA NUNES:46915
Assinado de forma digital por VITORIA DE SOUSA NUNES:46915
Dados: 2026.10.23 17:47:53 -03'00'

Vitória de Sousa Nunes
Assessora Jurídica

De acordo. À douta Presidência.

CRISTHIAN SALES DO NASCIMENTO RIOS:72191201334
Assinado de forma digital por CRISTHIAN SALES DO NASCIMENTO RIOS:72191201334
Dados: 2026.10.26 15:08:38 -03'00'

Cristhian Sales do Nascimento Rios
Consultor Jurídico

Documento Anexo Parecer (0990851) SEI 8519833-14.2026.8.06.0000 / pg. 48

ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DA PRESIDENCIA

Processo SEI nº 8519833-14.2026.8.06.0000.

Unidade Administrativa: Secretaria de Administração e Infraestrutura deste e. TJCE (SEADI).

Assunto: Análise da dispensa de licitação para contratação direta de empresa ou profissional especializado para AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará. Minuta do Termo de Participação nº 12/2026.

DECISÃO

Em evidência, o processo administrativo acima identificado, por meio do qual foi encaminhada a proposta de minuta do Termo de Participação nº 12/2026, bem como os demais artefatos de planejamento, com vistas à contratação direta de empresa ou profissional especializado em AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE GALPÃO para armazenamento de bens integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará.

Sobre a regularidade da contratação direta pretendida, a Consultoria Jurídica emitiu parecer fundamentado (Id. 0990851), asseverando o atendimento das exigências legais aplicáveis até o momento, recomendando a divulgação da pretensão deste e. Tribunal de Justiça, nos termos do §3º do art. 75 da Lei nº 14.133/2021, para colher a proposta mais vantajosa**, com a republicação do ato convocatório e a reabertura dos prazos legais.**

Sendo assim, com fulcro nas informações atestadas pela Comissão Permanente de Contratação, bem como pelas razões expostas pela Consultoria Jurídica desta Presidência, **APROVO** o parecer retro, **AUTORIZO** a deflagração do procedimento de contratação direta e **DETERMINO** a realização de nova publicação de Termo de Participação, com fundamento no §3º do art. 75 da Lei nº 14.133/2021, para obtenção de propostas adicionais e a seleção da melhor oferta.

Encaminhe-se os autos à Diretoria de Suporte ao Planejamento e de Gerenciamento de Contratações do e. TJCE, para a realização das demais providências imprescindíveis à publicação do ato convocatório.

Destaque-se que, após a definição do vencedor e a verificação da habilitação e qualificação, a

contratação deverá retornar à Consultoria Jurídica desta Presidência, para exame do atendimento de todos os requisitos exigidos pelo art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

Fortaleza-CE, data e hora indicadas no sistema.

Desembargador HERÁCLITO VIEIRA DE SOUSA NETO
Presidente



Documento assinado eletronicamente por **HERACLITO VIEIRA DE SOUSA NETO**, **Presidente**, em 26/10/2026, às 15:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei-adm.tjce.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0990899** e o código CRC **86BAE734**.

Referência: Processo nº 8519833-14.2026.8.06.0000 SEI nº 0990899