



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS
Avenida Coronel Teixeira, 7995 - Bairro Nova Esperança - CEP 69037-473 - Manaus - AM - www.mpam.mp.br

DESPACHO Nº 191.2026.01AJ-SUBADM.2080748.2025.021899

PROCESSO Nº 2025.021899

ASSUNTO: Locação de imóvel para instalação de Promotorias de Justiça no município de CANUTAMA/AM, por 60 (sessenta) meses.

I. DO RELATÓRIO

Tratam-se dos autos, iniciados pelo **Memorando 463 (1739408)**, por onde a Divisão de Engenharia, Arquitetura e Cálculo – DEAC apresenta ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP - (1739303) e PROJETO BÁSICO Nº 30.2025.DEAC.1738083.2025.020865 (1739304) para contratação de locação de imóvel para funcionamento das instalações da Promotoria de Justiça da Comarca de Canutama, conforme determinação do Despacho Nº 487.2025.01AJ-SUBADM.1639226.2025.006821.

Após trâmite regular, foi deflagrado o Chamamento Público n.º 97006/2025 - Locação de imóvel para instalação de Promotorias de Justiça no município de CANUTAMA/AM, por 60 (sessenta) meses.

Os Avisos da Licitação foram publicados no Diário Oficial Eletrônico do Ministério Público do Estado do Amazonas (DOMPE), Edição n.º 3205, de 17/11/2025 (doc. 2011254); no Portal Nacional de Compras Públicas - PNCP, desde o 17/11/2025 (doc. 2061761); no matutino local “Jornal do Commercio”, Edição n.º 44.429 (doc. 2011257), datado de 18/11/2025; em murais de aviso de órgãos públicos do Município de Canutama, desde o dia 24/11/2025 (doc. 2061782); e no Portal Institucional do Ministério Público do Estado do Amazonas, desde o dia 18/11/2025.

Encerrada a fase de coleta de propostas, foram juntadas as análises técnicas da Divisão de Engenharia, Arquitetura e Cálculo – DEAC, bem como manifestação da Assessoria de Segurança Institucional – ASSINST, culminando com a deliberação da Comissão Permanente de Licitação pelo encaminhamento à Autoridade Superior, consoante teor do **Ata 2061624 (2061624)**.

Verifica-se na **Ata 2061624 (2061624)**, que as unidades técnicas concluíram que a proposta do licitante JOSÉ ROBERTO ARAÚJO DE OLIVEIRA (CPF 436.946.242-87) é que melhor atende aos requisitos para locação, que incluem os parâmetros do Projeto Básico, de forma geral, e os pressupostos de segurança.

Após determinação contida no **Despacho 184 (2079063)**, a unidade técnica informou que **nenhum imóvel atendeu integralmente aos requisitos do Projeto Básico**, embora tenha indicado proposta que melhor se aproxima das exigências técnicas e de segurança, conforme se extrai do **Ofício 64 (2080111)**.

Considerando a possibilidade de que os requisitos não atendidos sejam de natureza fundiária, avalia-se a viabilidade de eventual flexibilização, com vistas ao aproveitamento do resultado do chamamento.

É o relatório.

II. DA FUNDAMENTAÇÃO

1. Da questão jurídica controvertida

A controvérsia consiste em definir:

1. Se é juridicamente possível acolher proposta que não atende integralmente ao edital;
2. Se é possível afastar determinado requisito, de modo uniforme para todos os concorrentes, aproveitando-se o procedimento já realizado;
3. Quais os riscos jurídicos decorrentes dessas alternativas;
4. Se é cabível a reabertura do prazo;
5. Quais providências técnicas devem preceder qualquer decisão.

2. Dos riscos no acolhimento do encaminhamento técnico

A contratação com base em proposta que não atende integralmente às exigências editalícias implica, em tese, mitigação do princípio da vinculação ao instrumento convocatório.

O edital constitui a lei interna do procedimento. A flexibilização posterior, sem previsão expressa, pode caracterizar:

- violação ao julgamento objetivo;
- afronta à isonomia;
- alteração material das condições originalmente publicizadas.

A contratação nessas condições poderá ser compreendida, em controle externo, como desvio da regra previamente estabelecida.

O risco jurídico é classificado como **elevado**, sobretudo se o requisito descumprido for essencial à segurança jurídica ou institucional.

3. Dos riscos do eventual afastamento de requisito

A supressão posterior de requisito previsto no edital, ainda que aplicada de forma indistinta a todos os participantes do chamamento, envolve riscos jurídicos relevantes sob diferentes perspectivas. Ainda que se busque preservar tratamento isonômico entre os proponentes já habilitados, a modificação das condições originalmente estabelecidas pode **comprometer a segurança jurídica do procedimento**.

O primeiro risco refere-se à **quebra da isonomia** potencial. Interessados que eventualmente deixaram de participar do chamamento podem sustentar que o requisito inicialmente exigido restringiu a competitividade. A eliminação posterior dessa exigência pode ser interpretada como modificação substancial das condições do objeto, alterando o universo de potenciais interessados e comprometendo a legitimidade do certame.

Há também o risco de modificação material do objeto. Caso o requisito suprimido impacte a regularidade dominial do imóvel, as garantias jurídicas da posse ou as condições estruturais mínimas exigidas para o funcionamento da unidade ministerial, estar-se-á diante de alteração qualitativa do objeto inicialmente definido no edital. Nessa hipótese, a mudança não se limita a aspecto formal, mas repercute diretamente na essência da contratação.

Por fim, verifica-se o **risco contratual** propriamente dito. Se o requisito afastado for de natureza fundiária, como registro imobiliário regular, matrícula individualizada ou titularidade consolidada, sua dispensa pode gerar risco de evicção, nulidade contratual, insegurança possessória e eventual responsabilização futura da Administração. Nessa situação, o risco extrapola a esfera procedimental e assume dimensão patrimonial e institucional, com potencial impacto na estabilidade da contratação e na integridade da atuação administrativa.

Nos termos do **art. 5º da Lei nº 14.133/2021**, a atuação administrativa nas contratações públicas deve observar um amplo conjunto de princípios estruturantes. Dispõe expressamente o referido dispositivo:

Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

A norma evidencia que a Administração não apenas deve observar formalmente tais princípios, mas também exercer controle ativo sobre sua concretização ao longo de todo o ciclo da contratação. Em especial, destacam-se, para o caso em exame, os princípios da **vinculação ao edital**, do **julgamento objetivo**, da **segurança jurídica**, da **igualdade** e da **competitividade**, que impõem coerência entre as regras previamente estabelecidas e a decisão final adotada.

Essa exigência de conformidade principiológica ganha densidade normativa no **art. 11 da Lei nº 14.133/2021**, que define os objetivos do processo licitatório:

Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

- I - assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto;**
- II - assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição;**
- III - evitar contratações com sobrepreço ou com preços manifestamente inexequíveis e superfaturamento na execução dos contratos;**
- IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável.**

Observa-se que o legislador vinculou a legitimidade do procedimento não apenas à escolha da proposta mais vantajosa, mas também à preservação da isonomia e da competição justa. Assim, qualquer alteração posterior das condições originalmente estabelecidas deve ser analisada sob a ótica desses objetivos estruturantes.

O reforço institucional dessa responsabilidade encontra-se no parágrafo único do mesmo dispositivo:

Parágrafo único. A alta administração do órgão ou entidade é responsável pela governança das contratações e deve implementar processos e estruturas, inclusive de gestão de riscos e controles internos, para avaliar, direcionar e monitorar os processos licitatórios e os respectivos contratos, com o intuito de alcançar os objetivos estabelecidos no caput deste artigo, promover um ambiente íntegro e confiável, assegurar o alinhamento das contratações ao planejamento estratégico e às leis orçamentárias e promover eficiência, efetividade e eficácia em suas contratações.

A partir dessa previsão, evidencia-se que não se trata de mera faculdade administrativa, mas de dever institucional da alta administração exercer governança ativa das contratações, inclusive mediante análise de riscos, controle de conformidade e monitoramento da aderência das decisões aos princípios legais.

Assim, qualquer deliberação acerca de flexibilização de requisitos editalícios ou aproveitamento de propostas deve ser precedida de análise criteriosa sob a ótica da legalidade, da vinculação ao edital, da segurança jurídica e da gestão de riscos, sob pena de afronta aos comandos expressos dos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

4. Da possibilidade de reabertura do prazo

Caso, após análise técnica devidamente fundamentada, conclua-se que o requisito questionado não compromete a finalidade pública da contratação, que sua exigência decorre de inadequação sistêmica do mercado

imobiliário local e que a flexibilização se revela medida razoável e proporcional diante das circunstâncias concretas, a solução juridicamente mais segura consistirá na revisão formal do Projeto Básico.

Nessa hipótese, deverá ser promovida a publicação de aviso de reabertura de prazo, com a devida atualização das condições editalícias, oportunizando-se a todos os interessados a apresentação ou reapresentação de propostas em conformidade com os novos parâmetros estabelecidos.

A reabertura do prazo preserva a isonomia entre os potenciais interessados, assegura a transparência do procedimento, reforça a legitimidade da atuação administrativa e confere maior segurança jurídica à decisão final.

Sem a reabertura do prazo, permanece elevado o risco de questionamento quanto à regularidade do procedimento e à observância dos princípios que regem as contratações públicas.

Embora o presente procedimento se trate de chamamento público destinado à prospecção de imóvel, não se pode afastar a incidência das normas gerais da Lei nº 14.133/2021, que consagram princípios estruturantes e regras aplicáveis às contratações públicas em geral. A observância dessas normas constitui exigência de legalidade e de segurança jurídica, especialmente quando se cogita a alteração das condições originalmente estabelecidas no instrumento convocatório.

Nesse contexto, merece destaque o disposto no art. 55 da Lei nº 14.133/2021, que, ao tratar dos prazos mínimos para apresentação de propostas, estabelece regra geral de publicidade e estabilidade das condições do edital. O § 1º do referido dispositivo prevê expressamente:

§ 1º Eventuais modificações no edital implicarão nova divulgação na mesma forma de sua divulgação inicial, além do cumprimento dos mesmos prazos dos atos e procedimentos originais, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das propostas.

A norma evidencia que a modificação das regras do edital não é juridicamente neutra. Sempre que a alteração puder impactar a formulação das propostas, o que ocorre, em regra, quando há supressão ou flexibilização de requisito técnico, estrutural ou fundiário, impõe-se nova divulgação e reabertura dos prazos, em respeito à isonomia e à competitividade.

Essa exigência decorre da própria lógica do sistema: a estabilidade das regras é condição para a igualdade entre os interessados e para a legitimidade do procedimento. A alteração posterior, sem observância das formalidades previstas no § 1º do art. 55, pode comprometer a transparência, a ampla participação e a confiança no processo administrativo.

Ainda que o § 2º do mesmo artigo trate de hipótese específica de redução de prazos no âmbito do Ministério da Saúde e do SUS, mediante decisão fundamentada, a previsão reforça que qualquer flexibilização procedimental exige fundamentação expressa e respeito aos limites legais. Não se admite, portanto, modificação informal ou implícita das condições convocatórias.

Dessa forma, eventual afastamento ou flexibilização de requisito previsto no chamamento deverá ser precedido de justificativa técnica robusta e, se houver potencial de impactar a formulação das propostas, deverá observar a exigência de nova divulgação e reabertura de prazo, sob pena de vulneração às normas gerais da Lei nº 14.133/2021.

5. Da necessidade de delimitação técnica prévia

Considerando que a decisão a ser proferida envolve aspectos de natureza eminentemente técnica, relacionados à estrutura física do imóvel, à regularidade fundiária e aos requisitos de segurança institucional, revela-se indispensável que qualquer deliberação final seja precedida de manifestação técnica conclusiva, clara e objetiva.

A governança das contratações públicas impõe que decisões administrativas sejam tomadas com base em elementos técnicos suficientes, de modo a assegurar a conformidade com os princípios da legalidade, da segurança jurídica, da eficiência e da motivação.

Nesse contexto, antes de qualquer definição quanto à revisão do objeto ou eventual flexibilização de requisitos, impõe-se a adoção das seguintes providências instrutórias.

5.1. Quanto à Natureza dos Requisitos

A unidade técnica deverá proceder à análise individualizada de cada requisito não atendido, classificando-os de forma objetiva e fundamentada como:

- i. estrutural;
- ii. fundiário;
- iii. documental;
- iv. passível de adaptação mediante obrigação contratual do locador;
- v. sanável por adequação prévia à ocupação.

E indicar expressamente se o não atendimento:

- i. se pode ser sanado antes da ocupação do imóvel;
- ii. compromete a segurança institucional;
- iii. se sua exigência decorre de imposição legal ou normativa específica.

Deverá, ainda, manifestar-se de forma conclusiva quanto à viabilidade técnica de revisão do objeto, indicando se eventual flexibilização comprometeria a finalidade pública pretendida.

5.2. Quanto à Realidade Fundiária Local

A unidade de planejamento deverá apresentar diagnóstico circunstanciado da realidade imobiliária da Comarca de Canutama/AM, esclarecendo, no que ser possível:

- i. qual o padrão registral predominante na localidade;
- ii. se há disponibilidade de imóveis com matrícula individualizada e regular;
- iii. a incidência de imóveis foreiros, com títulos definitivos não registrados ou com pendências dominiais;
- iv. se as exigências editalícias são compatíveis com a realidade do mercado local;
- v. se eventual inadequação decorre de excesso regulatório ou de limitação estrutural da localidade.

Essa análise é indispensável para permitir que a decisão administrativa seja tomada com base em dados concretos e não em presunções, especialmente quando se cogita eventual revisão do objeto.

Para tanto, faculta-se à equipe de planejamento, caso entenda necessário, a solicitação de informações formais ao Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como à Prefeitura Municipal, a fim de obter dados acerca da situação registral predominante, da existência de matrículas individualizadas, da regularidade dominial dos imóveis da localidade e de eventuais limitações urbanísticas ou fundiárias relevantes.

5.3. Quanto aos requisitos de Segurança Institucional e à revisão do Projeto Básico

Considerando que eventual inadequação dos requisitos de segurança pode demandar ajustes no próprio objeto da contratação, faz oportuno que a DEAC, em conjunto com a Assessoria de Segurança Institucional – ASSINST, proceda à revisão técnica do Projeto Básico, promovendo as adequações que entenderem necessárias e apresentando versão revisada, devidamente fundamentada.

Para tanto, deverão:

- i. identificar expressamente quais requisitos de segurança são considerados essenciais e inegociáveis para o funcionamento da unidade ministerial;
- ii. indicar quais requisitos podem ser objeto de adaptação contratual ou de implementação prévia à ocupação do imóvel;
- iii. apontar eventuais exigências que, à luz da realidade local, revelem-se excessivas ou desproporcionais;
- iv. apresentar a justificativa de cada exigência mantida, ajustada ou suprimida;
- v. classificar o grau de criticidade de cada requisito (crítico, relevante ou adaptável), justificando tecnicamente tal enquadramento.

Caso se conclua pela necessidade de alteração das especificações originalmente previstas, deverá ser apresentada minuta consolidada do Projeto Básico revisado, evidenciando de forma comparativa as modificações realizadas e suas respectivas justificativas técnicas.

A revisão estruturada do Projeto Básico é medida indispensável para assegurar coerência entre a realidade fática local, os requisitos institucionais de segurança e a finalidade pública da contratação, evitando decisões fundadas exclusivamente na comparação entre propostas que não atendem integralmente às exigências originalmente fixadas.

III. DA DECISÃO

Assim sendo, pelos fatos e fundamentos carreados aos presentes autos,

DECIDO

I) HOMOLOGAR o resultado do Chamamento Público nº 97006/2025, declarando-o **FRACASSADO**, diante da inexistência de proposta que atenda integralmente às exigências mínimas do Edital e do Projeto Básico.

II) DETERMINAR o retorno dos autos à Divisão de Engenharia, Arquitetura e Cálculo – DEAC, para que, em conjunto com a Assessoria de Segurança Institucional – ASSINST:

- a) proceda à revisão técnica do Projeto Básico, à luz da realidade imobiliária local, promovendo as adequações que entender necessárias, devidamente fundamentadas;
- b) classifique objetivamente os requisitos anteriormente não atendidos, indicando sua natureza (estrutural, fundiária, documental ou adaptável), bem como seu grau de essencialidade;
- c) apresente diagnóstico circunstanciado da realidade fundiária da Comarca de Canutama/AM, podendo, se necessário, solicitar informações formais ao Cartório de Registro de Imóveis e à Prefeitura Municipal;
- d) consolide versão revisada do Projeto Básico, com demonstração comparativa das alterações promovidas e respectivas justificativas técnicas.

III) DETERMINAR o envio a Comissão Permanente de Licitação para ciência dos interessados e demais providências.

IV) Após providências das unidades mencionadas, retornem os autos para nova deliberação

Cumpra-se.

GABINETE DA SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PARA ASSUNTOS ADMINISTRATIVOS DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS, em Manaus (Am), na data de assinatura.

ANDRÉ VIRGÍLIO BELOTA SEFFAIR
Subprocurador-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos



Documento assinado eletronicamente por **André Virgílio Belota Seffair, Subprocurador(a)-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos**, em 04/03/2026, às 09:24, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no link http://sei.mpam.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **2080748** e o código CRC **BC58A09A**.