

PARECER JURÍDICO Nº 896/2025-SEJUR/PMP

REFERÊNCIA: PROC. ADMINISTRATIVO 14.092/2025

MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE Nº 6/2025-00060

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO / FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

ASSUNTO: ANÁLISE DE REGULARIDADE JURÍDICA DE CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LEI Nº 14.133/2021. CONTRATAÇÃO DE IMÓVEL. REGULARIDADE JURÍDICA DE CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

I- RELATÓRIO

Trata-se de consulta encaminhada por agente de contratação, a esta Secretaria de Assuntos Jurídicos, por força do art. 53, da Lei nº. 14.133/2021, para análise e emissão de parecer jurídico concernente controle prévio de legalidade do processo licitatório na modalidade **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 6/2025-00060, com base no art. 74, V, da Lei Federal 14.133/21**, tendo como objeto:

“LOCAÇÃO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CONTRATURN DO EMEIEF GERALDO PEDRO SARMENTO EM ATENDIMENTO AO ENSINO DE TEMPO INTEGRAL - ETI.”.

A Secretaria Municipal de Educação, justificou através do Documento de Formalização da demanda que:

“Considerando os avanços nas políticas públicas educacionais e a busca constante pela melhoria da qualidade do ensino, a ampliação da oferta de Educação em Tempo Integral configura-se como uma estratégia essencial para garantir a equidade, a permanência e o sucesso dos estudantes na rede pública

municipal.

Nesse sentido, a disponibilização de um imóvel adequado ao funcionamento do contraturno da EMEIEF Geraldo Pedro Sarmiento justifica-se pela necessidade de atender à implementação do Ensino de Tempo Integral (ETI), com foco na recomposição das aprendizagens e no desenvolvimento integral dos alunos.”

Além disso, a Secretaria informa ainda que a unidade escolar, atualmente em funcionamento regular nos turnos matutino e vespertino, irá ampliar sua capacidade de atendimento por meio da criação de um espaço complementar destinado a atividades pedagógicas, promovendo ações voltadas à recomposição das aprendizagens, ao reforço escolar e ao desenvolvimento de competências cognitivas, socioemocionais, culturais e esportivas. Informa ainda que o novo espaço será utilizado por 150 alunos, sendo 75 no período da manhã e 75 no período da tarde.

Para a locação do imóvel pretendido pela Secretaria, de acordo com o **LAUDO DE VISTÓRIA TÉCNICA Nº 051/2025**, foi apresentado o imóvel situado na Rua Diamantina, Nº57, Bairro: Célio Miranda, Paragominas-PA, de propriedade **OBRAS SOCIAIS DIOCESE DE BRAGANÇA**.

O **TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL anexado aos autos**, informa que:

“trata-se de um imóvel medindo área construída total: 242,90 m² e área locada: 126,87 m² constituído por 01 (uma) área de circulação, 02 (dois) salas e 02 (dois) banheiros sociais, todos os ambientes em bom estado de conservação, com o objetivo de abrigar O FUNCIONAMENTO DO CONTRATURNO DA EMEIEF GERALDO PEDRO SARMENTO EM ATENDIMENTO AO ENSINO DE TEMPO INTEGRAL-ETI DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO-SEMEC – PARAGOMINAS-PA.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preço da

região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais.”

Cumpre esclarecer que, conforme **CERTIDÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO**, foi declarado que após averiguação junto ao Departamento de Patrimônio da Prefeitura de Paragominas/PA, constatou-se que não há imóvel disponível com característica a atender a necessidade da demanda com a finalidade de funcionamento do contraturno da EMEIEF Geraldo Pedro Sarmento em atendimento ao Ensino de Tempo Integral – ETI.

A Secretaria informa que o imóvel em questão dispõe de ambientes adequados ao desenvolvimento das atividades educacionais e administrativas, incluindo salas destinadas à gestão, atendimento ao público, recepção, sanitários, copa, área de arquivo e demais dependências indispensáveis à conformação de um espaço institucional funcional e eficiente.

Conforme **PARECER TÉCNICO** anexado aos autos, diante dos documentos comprobatórios apresentados “proposta de preço e documentos de habilitação” é possível concluir que a proponente **OBRAS SOCIAIS DIOCESE DE BRAGANÇA**, está apta a habilitação para a locação do referido imóvel para a Administração Pública.

Além disso, a Agente de Contratação emitiu declaração de análise de documentação, indicando que a proponente **OBRAS SOCIAIS DIOCESE DE BRAGANÇA** **apresentou todos os documentos de habilitação.**

Em parecer técnico, o agente de contratação concluiu que: trata-se de **inexigibilidade de licitação disposta no art. 74, V, da Lei Federal 14.133/21**; que a cotação de preços seguiu a Instrução Normativa SEGES/ME Nº 65, de 07 de julho de 2021; que a proposta é compatível com os valores praticado no mercado; que as características e a localização tornam necessária a escolha.

Os autos seguiram para análise e manifestação desta Assessoria Jurídica quanto ao procedimento, por força do art. 72, inciso III, e Parágrafo Único, da Lei nº. 14.133/2021.

É o sucinto relatório. Passamos a análise jurídica.

II- FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A pretensa contratação fundamenta-se nos dispositivos legais da Lei Federal nº 14.133/2021, em seu **art. 74, inciso V**, que prevê **aquisição ou locação do imóvel que tornem necessária a escolha**.

Da análise dos dispositivos legais transcritos ao norte, compreende-se que é **inexigível a licitação quando inviável a competição** e, nesta hipótese em especial, a **contratação de locação de imóvel em virtude da singularidade e peculiaridades do imóvel pretendo a ser locado**, considera-se a localização que mais atende à necessidade da Secretaria requisitante.

Vejamos o disciplinado pelo **art. 74, inciso V**, da Lei Federal nº 14.133/2021:

*“Art.74 - É **inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:***

(...)

*“V - **aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.**”*

Assim, uma vez que o imóvel pretendido dispõe de ambientes adequados ao desenvolvimento das atividades educacionais e administrativas para o **FUNCIONAMENTO DO CONTRATURO DA EMEIEF GERALDO PEDRO SARMENTO**, possuindo salas destinadas à gestão, atendimento ao público, recepção, sanitários, copa, área de arquivo e demais dependências indispensáveis à conformação de um espaço institucional funcional e eficiente a, **fica demonstrada a possibilidade de locação do referido imóvel por meio de inexigibilidade de licitação.**

Além disso, a escolha do executante decorreu, da singularidade do imóvel ofertado, cuja localização privilegiada, aliada às suas características arquitetônicas, estruturais e funcionais, o torna a única opção apta a atender de maneira plena, imediata e eficaz às demandas operacionais da Pasta.

III- JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO - DA INSTRUÇÃO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

De acordo com a Lei nº 14.133/2021, a Administração Pública deverá elaborar os seguintes documentos listados abaixo, durante a fase de planejamento da contratação:

- a) documento para formalização da demanda;
- b) estudo técnico preliminar;
- c) mapa(s) de risco;
- d) termo de referência.

O art. 18 da Lei nº. 14.133/21 dispõe que: a fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

- I - a descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido;*
- II - a definição do objeto para o atendimento da necessidade, por meio de termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;*
- III - a definição das condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento;*
- IV - o orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação;*
- V - a elaboração do edital de licitação;*
- VI - a elaboração de minuta de contrato, quando necessária, que constará obrigatoriamente como anexo do edital de licitação;*
- VII - o regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala;*
- VIII - a modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, para os fins de seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto;*
- IX - a motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, e de qualificação econômico financeira, justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio;*
- X - a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;*
- XI - a motivação sobre o momento da divulgação do orçamento da licitação, observado o art. 24 desta Lei.*

Quanto ao **Documento de Formalização da Demanda – DFD** constante nos autos, vemos que consta a justificativa da necessidade da contratação, o nome do setor requisitante com a identificação do responsável, a descrição sucinta do objeto, a indicação da data pretendida para a conclusão da contratação, o grau de prioridade da contratação, a quantidade a ser contratada, porém, em obediência aos termos do art. 8º do Decreto nº 10.947/22, resta recomendar que seja incluído: **a estimativa preliminar do valor da contratação.**

Consta no DFD anexado aos autos, que a disponibilização de um imóvel adequado ao funcionamento do contraturno da EMEIEF Geraldo Pedro Sarmento justifica-se pela necessidade de atender à implementação do Ensino de Tempo Integral (ETI), com foco na recomposição das aprendizagens e no desenvolvimento integral dos alunos.

Quanto ao **Estudo Técnico Preliminar - ETP**, este deve sempre evidenciar o problema a ser resolvido e a solução mais adequada, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

Foi determinado no **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** que a necessidade de contratação de um espaço para o funcionamento de salas de aula anexas, decorre das medidas voltadas para suprir o aumento da demanda por vagas na Rede Pública de Ensino, especialmente no modelo de Ensino de Tempo Integral. A locação do imóvel representa, portanto, uma resposta eficiente da Administração Pública às políticas públicas voltadas para o ensino, em conformidade com os princípios da legalidade, da eficiência e do interesse público.

No que tange ao Termo de Referência, conforme o art. 6º, XXIII, da Lei nº 14.133/21, o documento deve conter a definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação, a fundamentação da contratação, a descrição da solução, os requisitos da contratação, o modelo de execução do objeto, o modelo de gestão do contrato, os critérios de medição e de pagamento, a forma e critérios de seleção do fornecedor, as estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para

a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado e a adequação orçamentária.

Desta feita, verifica-se que o Termo de Referência anexado aos autos, contém os elementos necessários com o art. 6º, XXIII, da Lei nº 14.133/21.

IV- PESQUISA DE PREÇOS – COTAÇÃO – RAZOABILIDADE DA PROPOSTA

A Lei Federal de nº 14.133/2021 determina a obrigatoriedade da realização de pesquisa de preços, para fundamentar contratações públicas, garantindo a economicidade proposta mais vantajosa, eficiência e transparência nos gastos.

Diante disso, a justificativa do valor cotado referente ao imóvel, tem fundamentação no **Termo de Avaliação do Imóvel**, expedido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, em 30/07/2025, e conforme o Laudo de Vistoria Técnica Nº 051/2025, que detalha as características do imóvel como: o estado de conservação predial, instalações elétricas e hidráulicas que garantem as condições de funcionamento.

Para chegar a um valor de aluguel exequível, foram considerados parâmetros técnicos aplicáveis, como localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preço da região. Dessa forma, o valor do imóvel foi definido em **R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais**, perfazendo um valor total de **R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais)** anual, conforme descrito no **TERMO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL e JUSTIFICATIVA DE PREÇO** anexos ao processo.

Assim, conforme tais documentos, conclui-se que o valor ofertado na Proposta do proponente para a locação do imóvel é justo e compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local.

V- DA HABILITAÇÃO

Conforme o art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, a contratação direta exige a comprovação da habilitação do pretenso contratado, mesmo nos casos de inexigibilidade de

licitação.

Anexo aos autos, constam os documentos de habilitação, vejamos:

- a) Estatuto da Sociedade;
- b) Certidões Negativas: Débitos Trabalhistas (validade até 30/12/2025); Natureza Tributária Estadual (validade até 30/12/2025); Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (validade até 08/10/2025); Certidão Negativa de Débitos Municipais – CND (validade até 03/10/2025).
- c) Declaração de Idoneidade, Declaração Responsabilidade e Declaração de Inexistência de Trabalho de Menores.

Diante da documentação apresentada, restou plenamente comprovada a viabilidade técnica através do **LAUDO DE VISTÓRIA TÉCNICA Nº 051/2025, DO TERMO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, DA CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS** para a locação do imóvel para o **FUNCIONAMENTO DO CONTRATURNIO DA EMEIEF GERALDO PEDRO SARMENTO EM ATENDIMENTO AO ENSINO DE TEMPO INTEGRAL - ETI.**

Assim, diante dos documentos e das justificativas de SINGULARIDADE DO IMÓVEL a ser locado pela Administração, **conclui-se que estão devidamente preenchidos os requisitos técnicos para justificar a contratação direta por inexigibilidade de licitação.**

VI- CONCLUSÃO

Por fim, a **SEJUR** por meio da sua assessoria jurídica, com base nas razões acima delineadas, considerando as justificativas da singularidade do imóvel, e em obediência aos princípios que regem a Administração Pública, bem como de análise jurídica com amparo legal do **art. 74, V, da Lei Federal 14.133/21, SE MANIFESTA FAVORÁVEL** ao prosseguimento da **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 6/2025-00060, tendo como objeto “LOCAÇÃO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CONTRATURNIO DA EMEIEF**

Página 8 de 9

GERALDO PEDRO SARMENTO EM ATENDIMENTO AO ENSINO DE TEMPO INTEGRAL – ETI”, de propriedade do proponente OBRAS SOCIAIS DIOCESE DE BRAGANÇA.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Paragominas (PA), 29 de agosto de 2025.

LUIZA GABRIEL SANTOS
ASSISTENTE JURÍDICO DO MUNICÍPIO

DECRETO Nº 338/2025

Ratificação:

ELDER REGGIANI ALMEIDA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS – SEJUR

DECRETO Nº 05/2025

PARAGOMINAS
PREFEITURA
CONSTRUÍDA POR SONHOS, MOVIDA POR PESSOAS