PARECER JURÍDICO Nº 262/2025-SEJUR/PMP

PROC. ADMINISTRATIVO (P.A) 2703/2025.

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - SEMDES

ASSUNTO: ANÁLISE DE REGULARIDADE JURÍDICA DE CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

EMENTA: ADMINISTRATIVO. REGULARIDADE JURÍDICA DE CONTRATAÇÃO POR **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO NÚMERO: 6/2025-00023**. LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM ALVENARIA PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA REDE DE PROTEÇÃO E PROMOÇÃO DOS DIREITOS DAS CRIANÇAS E ADOLESCENTES. SINGULARIDADE DO IMÓVEL. SEDE DO CONSELHO TUTELAR II.

1 - RELATÓRIO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - SEMDES, por meio da comissão permanente de licitações formalizaram o procedimento de contratação na modalidade INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO NÚMERO: 6/2025-00023, pretendendo a contratação de imóvel locado, que atenda a singularidade do imóvel pretenso de interesse do ente municipal, a necessidade de acomodação adequada para funcionamento do Conselho Tutelar II, do município de Paragominas.

Não consta, na relação de patrimônio da Prefeitura Municipal de Paragominas, imóvel que atenda as particularidades e a estrutura necessária, para abrigar o prédio do Conselho Tutelar II, em virtude da ausência de um prédio próprio pertencente à prefeitura atender a demanda.

Vale ressaltar que o imóvel para atender à necessidade do conselho deve ser um imóvel com condições estruturais adequadas, localização estratégica, e com valor de aluguel razoável, que atenda aos requisitos de qualidade do imóvel.

O espaço deve atender as necessidades específicas do conselho tutelar, bem como, o número suficiente de salas para cada conselheiro tutelar, espaços administrativos, espaço para preparo de alimentação e instalações sanitárias

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
Rua do Contorno, 1212 – Centro – CEP.: 68628-970 – Tel.: (091) 3729-8037 – 3729-8038 – 37298003
CNPJ.: 05.193.057/0001-78 – Paragominas-PA - www.paragominas.pa.gov.br

adequadas com o tamanho do imóvel de aproximadamente 285,52 m² de área construída.

Os seguintes instrumentos técnicos foram elaborados: *Estudo Técnico Preliminar (ETP), Documento de Formalização de Demanda (DFD), Termo de Referência (T.R), mapa de risco (M.R), justificativa de preço, pesquisa de preços, singularidade do pretenso imóvel a ser locado*.

Para suprir a demanda ao norte demonstrada, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEMDES, indicou o imóvel da Sr. Paulo de Almeida Toscano, pretenso locador como o mais adequado, que atenda às necessidades operacionais, oferecendo o melhor custo benefício, com base em critérios técnicos, consubstanciados no princípio da impessoalidade, economicidade e eficiência.

Para fins de comprovação da habilitação, regularidade fiscal e capacidade técnica, foram apresentados documentos comprobatórios pelo pretenso contratados, os quais citaremos adiante.

O agente de contratação concluiu que trata-se de inexigibilidade de licitação conforme art. 74, V, da Lei Federal 14.133/21, que a cotação de preços seguiu os parâmetros da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 65, de 07 de julho de 2021, que dispõe da realização de pesquisa de preços, portanto a proposta é compatível com os valores praticado no mercado, cujas as características e localização tornam necessária a escolha.

É o sucinto relatório. Passamos a análise jurídica.

2 - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A pretensa contratação, fundamenta-se nos 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

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
Rua do Contorno, 1212 – Centro – CEP.: 68628-970 – Tel.: (091) 3729-8037 – 3729-8038 – 37298003
CNPJ.: 05.193.057/0001-78 – Paragominas-PA - www.paragominas.pa.gov.br

singularidade e peculiaridades do imóvel pretenso a ser locado, considera-se a localização que mais atende a necessidade do conselho tutelar.

Vejamos o que o caput do Inciso V, art. 74, diz:

> Art. 74, E 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."

2.1 – DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

A singularidade do imóvel fundamenta–se no documento anexado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEMDES, **"JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE O IMÓVEL"** (doc. anexo) que diz que o imóvel tem localização privilegiada, onde irá funcionar o **"CONSELHO TUTELAR II"** localizado na Rua Santa Inês, nº 151, lote 05 da quadra 24, módulo II - Bairro Célio Miranda, município de Paragominas/PA.

O Imóvel tem aproximadamente 285,52 m² de área construída, as características físicas do imóvel, demonstram que o espaço atende as necessidades básicas de conforto e segurança.

O imóvel é constituído de 01 Pavimento, dividido em vários ambientes, com distribuição de espaços que inclui uma varanda, uma recepção, três banheiros distribuídos pelo imóvel, nove salas de atendimento para os conselheiros tutelares sendo uma dessas salas com um banheiro, uma cozinha, uma área de circulação (hall).

Muito embora, o laudo de vistoria técnica, detalha que todos os ambientes estão em bom estado de conservação, no entanto, indica a necessidade de algumas melhorias pontuais, como: pintura, limpeza da estrutura do forro, contudo, ratifica que o imóvel se encontra em "*bom estado de conservação, com o objetivo*

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
Rua do Contorno, 1212 – Centro – CEP.: 68628-970 – Tel.: (091) 3729-8037 – 3729-8038 – 37298003
CNPJ.: 05.193.057/0001-78 – Paragominas-PA - www.paragominas.pa.gov.br

de abrigar o CONSELHO TUTELAR II". Necessitando apenas de alguns reparos, o que é essencial para garantir a segurança e o conforto dos usuários e conselheiro que irão utilizar o espaço.

2.2 - JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO - DO DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – (D.F.D)

Não consta no rol de patrimônio da Prefeitura Municipal de Paragominas, conforme (doc. Anexo) CERTIDÃO DE INEXISTENCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS nas proximidades daquela região, um local adequado, com os padrões exigidos, para atender a demanda do Conselho Tutelar II.

Dito isso, a situação fática revela, a necessidade de locação de um espaço que ofereça as condições apropriadas para atender as necessidades do Conselho Tutelar II. A justificativa da contratação na modalidade por inexigibilidade de licitação, demonstra-se pela singularidade do imóvel e pela celeridade do objeto pretenso a ser locado.

Portanto, para que a administração pública municipal possa ofertar condições mínimas necessárias, levando em consideração a necessidade do serviço desenvolvido pelos conselheiros tutelares e atendimento à população que está definido como urgência de demanda.

2.3 - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (E.T.P), MAPA DE RISCO (M.R), – TERMO DE REFERÊNCIA (T.R) e COTAÇÃO DE PREÇOS

O §1º do art. 18, da Lei Federal nº 14.133/2021, determina os elementos que este instrumento de planejamento deverá conter, o §2º, por sua vez, fixa como obrigatórios:

(a) a descrição da necessidade da contratação **(inc. I)**;
(b) a estimativa das quantidades para a contratação **(inc. IV)**;

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
Rua do Contorno, 1212 – Centro – CEP.: 68628-970 – Tel.: (091) 3729-8037 – 3729-8038 – 37298003
CNPJ.: 05.193.057/0001-78 – Paragominas-PA - www.paragominas.pa.gov.br

(c) a estimativa do valor da contratação **(inc. VI)**;
(d) a justificativa para o parcelamento ou não da contratação **(inc. VIII)**;
(e) o posicionamento conclusivo sobre a viabilidade da contratação **(inc. XIII)**.

Ademais, o *Estudo Técnico Preliminar (ETP)* vem a corroborar em demostrar a necessidade da locação do imóvel pretenso a ser contratado, tem a capacidade de demonstrar a acomodação adequada em todos os aspectos a estrutura necessária para o funcionamento do Conselho Tutelar II.

Seguindo a análise, verifica-se que o Termo de Referência (T.R) elaborado a partir do estudo técnico preliminar, cumpriu os itens, descritos no inciso I, Art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, XXIII do Art. 6º da Lei nº 14.133/2021.

2.4 - PESQUISA DE PREÇOS – COTAÇÃO – RAZOABILIDADE DA PROPOSTA

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

O valor da locação do imóvel foi fixado como base em pesquisa de mercado, considerando imóveis de características semelhantes, sendo compatível com os preços praticados na região. Ademais, foi realizada avaliação técnica por profissional técnico habilitado, assegurando a razoabilidade e economicidade da contratação.

A locação do imóvel de propriedade de PAULO DE ALMEIDA TOSCANO no valor mensal de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), totalizando o valor global de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) ao longo de 12 (doze) meses.

Vale ressaltar, que este valor, reflete a realidade praticado na região.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
Rua do Contorno, 1212 – Centro – CEP.: 68628-970 – Tel.: (091) 3729-8037 – 3729-8038 – 37298003
CNPJ.: 05.193.057/0001-78 – Paragominas-PA - www.paragominas.pa.gov.br

Considerando o levantamento de mercado com o intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade, economicidade e eficiência para a Administração pública.

Além disso, o Laudo de Vistoria Técnica Nº 12/2025, expedido pelo Engenheira Jaqueline Pires Canabrava, da Secretaria Municipal de Infraestrutura, inscrito no CREA/RN 152117617-5, expedido em 03/03/2025, detalha as características do imóvel como: o estado de conservação predial, instalações elétricas e hidrossanitárias que garantem as condições de funcionamento.

Diante das considerações elencadas nos parâmetros técnicos aplicáveis a caso semelhantes, o valor de mercado do imóvel (doc. anexo – JUSTIFICATIVA DO PREÇO PROPOSTO) conforme imóveis com características e mesmas similaridades na região.

O valor do imóvel a ser locado ficou definido em R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos e cinquenta reais) mês, considerando a localização, o tipo de edificação e seu estado atual, conforme descrito no laudo. Conclui-se que o valor é justo e compatível com os preços do mercado imobiliário local.

2.5 - HABILITAÇÃO JURIDICA E FISCAL

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 e regularidade fiscal, vejamos:

> a) Comprovante de inscrição e de situação cadastral, do Cadastro Nacional da Pessoa Física, na qual consta o senhor PAULO DE ALMEIDA TOSCANO, inscrita no CPF de nº 228.205.742-20;
> b) Título definitivo do imóvel;
> c) Certidões Negativas:
> I - Débitos Trabalhista *(validade até 01/09/2025)*;
> III - Natureza Tributária Estadual *(validade até 01/09/2025)*;

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
Rua do Contorno, 1212 – Centro – CEP.: 68628-970 – Tel.: (091) 3729-8037 – 3729-8038 – 37298003
CNPJ.: 05.193.057/0001-78 – Paragominas-PA - www.paragominas.pa.gov.br

IV - Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União *(validade até 01/09/2025)*;
V - Certidão Negativa de Débitos Municipais – CND *(validade de 90 dias a contar de 23/06/2025)*.
d) Declaração de Inexistência de Trabalho de Menores.
e) Declaração de análise documentação de habilitação emitido pela agente de contratação.

2.6 - DA HABILITAÇÃO TÉCNICA – LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA

2.6.1 – DA HABILITAÇÃO TÉCNICA

Diante da documentação apresentada conforme o rol de documentos elencados ao norte, restou plenamente comprovada a viabilidade técnica através do Laudo de Vistoria Técnica Nº 12/2025, expedido pelo Engenheira Jaqueline Pires Canabrava, da Secretaria Municipal de Infraestrutura, inscrito no CREA/RN 152117617-5.

Ademais corrobora-se aos demais documentos a CERTIDÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS, (doc. anexo) que atenda a finalidade de funcionar como sede do CONSELHO TUTELAR II, a justificativas de *singularidade do imóvel* a ser locado pela Administração, que restou comprovado em nota interna do P.A de nº 2703/2025. Em observação aos dispositivos legais previstos nos Incisos I, II, III do § 5º, art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.6.2 - LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DE IMÓVEL: CONSIDERAÇÕES JURÍDICAS E TÉCNICAS À LUZ DO art. 74, §5º, Incisos I, II, III.

O **laudo técnico de vistoria do imóvel** constitui documento de valor jurídico e pericial, *"Sine qua non"* dotado de caráter eminentemente descritivo e probatório, cuja confecção requer elevado rigor metodológico e observância estrita às normativas legais e técnicas aplicáveis, no âmbito de sua finalidade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
Rua do Contorno, 1212 – Centro – CEP.: 68628-970 – Tel.: (091) 3729-8037 – 3729-8038 – 37298003
CNPJ.: 05.193.057/0001-78 – Paragominas-PA - www.paragominas.pa.gov.br

O referido laudo técnico tem o escopo, a aferição do estado de conservação do bem imóvel, bem como sua conformidade estrutural, eventual identificação de possíveis vícios construtivos, patologias edilícias ou quaisquer inconformidades que possam impactar a posse referido bem, que o ente público, no caso em tela pretende locar.

Consubstanciado no **art. 74, §5º, Incisos I, II, III**, a elaboração deste instrumento deve atender aos ditames da precisão técnica, de forma a garantir que o relatório final, retrate com exatidão e objetividade, as condições fáticas da edificação.

Por tanto, o profissional responsável deve empregar metodologia científica, bem como, as melhores práticas consagradas na engenharia diagnóstica e na perícia imobiliária.

Ademais, o laudo técnico de vistoria não se limita a um mero descritivo visual das condições do imóvel, mas deve compreender um exame aprofundado das características construtivas, materiais empregados, eventuais anomalias estruturais, recomendações quanto às medidas saneadoras necessárias para a mitigação de riscos ou a adequação às normativas vigentes.

Assim, a correta elaboração do laudo técnico de vistoria de imóvel, à luz do art. 74, §5º, não apenas resguarda os interesses das partes envolvidas, mas também contribui para a segurança jurídica e a integridade das relações patrimoniais e contratuais, prevenindo litígios e garantindo a devida proteção dos direitos das partes envolvidas (locador e locatário).

Portanto, conclui-se que estão devidamente preenchidos os requisitos técnicos para justificar a contratação direta por inexigibilidade de licitação do imóvel a ser locado.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
Rua do Contorno, 1212 – Centro – CEP.: 68628-970 – Tel.: (091) 3729-8037 – 3729-8038 – 37298003
CNPJ.: 05.193.057/0001-78 – Paragominas-PA - www.paragominas.pa.gov.br

3 - CONCLUSÃO

Assim, por entender preenchidos todos os requisitos autorizativos e adequados a norma que regulamenta a matéria, bem como, a fase preparatória da fase preliminar, da fundamentação jurídica, da avaliação técnica apresentada, conforme elucidado ao norte, verifica-se que a contratação de imóvel a ser locado, em virtude da singularidade do imóvel, para servir como sede do Conselho Tutelar II, sendo assim**, MANIFESTAMOS PELA POSSIBILIDADE JURÍDICA** do prosseguimento do presente, no procedimento de contratação por inexigibilidade de licitação, do imóvel de propriedade do **Sr. PAULO DE ALMEIDA TOSCANO**, inscrito no CPF de nº 228.205.742-20, uma vez que atende aos requisitos legais, exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Paragominas (PA), 04 de abril de 2025.

SAMUEL PEREIRA DA SILVA:66293898249
Assinado de forma digital por SAMUEL PEREIRA DA SILVA:66293898249
Dados: 2025.04.04 15:51:54 -03'00'

Samuel Pereira da Silva
ASSISTENTE JURÍDICO DO MUNICÍPIO
Decreto:339/2025

Ratificação:
ELDER REGGIANI ALMEIDA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
Rua do Contorno, 1212 – Centro – CEP.: 68628-970 – Tel.: (091) 3729-8037 – 3729-8038 – 37298003
CNPJ.: 05.193.057/0001-78 – Paragominas-PA - www.paragominas.pa.gov.br