



PARECER TÉCNICO JURÍDICO. 107/2025/PROJUR.

PROCESSO Nº: INEXIGIBILIDADE - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 031/25/PMJ.

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE JACUNDÁ.

ASSUNTO: ANÁLISE DE PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE.

EMENTA: DIREITO PÚBLICO - ADMINISTRATIVO – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À AMPLIAÇÃO DO CEMITÉRIO MUNICIPAL - INEXIGIBILIDADE – ART. 74, V, LEI 14.133/2021 – POSSIBILIDADE.

I – RELATÓRIO

Instaurou-se processo administrativo visando a aquisição de dois terrenos urbanos, destinados à ampliação do cemitério municipal.

Compõem os autos do processo administrativo:

- a) Ofício nº 485/2025-SEMOB;
- b) Ofício nº 481/2025-SEMOB, com informação da dotação orçamentária;
- c) Disponibilização de Recursos Orçamentários;
- d) Laudo de avaliação de imóvel urbano;
- e) Documento de Formalização de Demanda – DFD;
- f) Declaração de ausência de previsão em Plano Anual de Contratação;
- g) Estudo Técnico Preliminar;
- h) Memória de cálculo da estimativa de valor – aquisição de imóvel;
- i) Mapa de Risco;
- j) Lei autorizativa;
- k) Termo de Referência;
- l) Justificativas de escolha e preço;
- m) Despacho 103/2025-GB;
- n) Juntada de documentos;
- o) CNH dos proprietários do imóvel;
- p) Comprovante de endereço;
- q) Proposta de venda do imóvel;
- r) Declaração de compra direta sem intermediação;
- s) Contratos de aquisição do imóvel;



- t) CND Federal;
- u) CND Estadual;
- v) CND Municipal;
- w) Minuta do Contrato;
- x) Despacho ao setor jurídico.

No que importa, é o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

O objeto da presente inexigibilidade versa sobre a aquisição de direitos possessório (fls.074) de área para ampliação do cemitério municipal.

Consta nos autos (fls.062) que área pertence ao imóvel registrado sob a Matrícula n.º 6.452 do RI de Jacundá-PA, e que se encontra em nome de terceiro que figura como herdeiro em inventário nos Autos 0003031-32.2023.8.14.0026 - Comarca de Jacundá-PA, dos *de cujus* Maria Cecília de Oliveira e Adriano de Oliveira.

Ressalta-se que o referido inventário já se finalizou com homologação de partilha amigável.

No termo de Partilha amigável (fls.059) há menção de loteamento do imóvel e venda de lotes a terceiros:

Contudo a família esta com a posse de apenas 5,4156 Ha (cinco hectares quarenta e um aces a cinquenta e sets centiares); conforme Planta Topográfica em anexo; que foi loteado pelos herdeiros, Loteamento denominado Adriano de Oliveira o qual está sendo vendido os lotes a terceiros por meio de contrato de compra a venda até que o imóvel seja inventariado para lavratura das escrituras definitivas de compra a venda em favor dos compradores.

Ainda no termo de Partilha há menção de cessão de uma outra parte da área ao município de Jacundá:

Ressalta-se que da referida área 7,7159 Ha (sete hectares setenta e um ares e cinquenta e nave centiares) foram cedidos a esta sob domínio da Prefeitura Municipal de Jacundá, eis que a composta pela área aeroporto municipal, do cemitério público e o restante foi feita a doação de terrenos aos munícipes.

Verbera-se ainda que ha Lei Municipal autorizativa - Lei Municipal 2.760/2025.

É cediço que as obrigações das contratações públicas se subordinam ao regime das licitações e possui raiz constitucional, como preconizado no inciso XXI do art. 37 da Carta Magna.

A matéria foi regulamentada pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei



nº 14.133 de 1º de abril de 2021), que excepcionou a regra da licitação em duas espécies de procedimentos: a) dispensa de licitação (art. 75); e b) inexigibilidade de licitação (art.74).

O processo em análise tem por objeto a aquisição de direitos possessórios de um imóvel para ampliação do cemitério municipal, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Obra.

Desse modo legislação licitatória aplicada prevê a inexigibilidade da contratação do objeto em tela, veja-se:

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.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a contratação cujas características sejam “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”, que é o caso em tela, visto que somente o presente imóvel dispõe das características almejadas para suprir o interesse público, de acordo com as características técnicas apensada aos autos.

Quanto ao fato de a referida área não possuir registro em nome da vendedora, mas somente contrato particular de compra e venda que certifica apenas sua posse, veja que a jurisprudência é uníssona é atribuir valor econômico a direitos possessórios e direito possessórios com base em instrumento particular:

EXECUÇÃO. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. MICROEMPRESA. EMPRESÁRIO INDIVIDUAL. DESNECESSIDADE. PENHORA IMÓVEL. POSSE. É reconhecida a posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, mesmo desprovido de registro (Súmula 84/STJ), e há a possibilidade da constrição do direito ou valor econômico da posse (art. 835, III do CPC). A execução trabalhista se faz no interesse do credor, de forma que todos os atos executórios devem convergir para a satisfação do seu crédito.



Não se pode olvidar que o crédito trabalhista é de natureza alimentar, nos termos do art. 100, § 1º da CF/88.

(TRT-2 - AP: 00008323620145020301, Relator.: IVANI CONTINI BRAMANTE, 4ª Turma)

Ressalta-se ainda importância avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos. O primeiro deles diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações (quando imprescindíveis às necessidades de utilização) e do prazo de amortização dos investimentos.

Dessa forma, colhe-se, do Documento de Formalização de Demanda – DFD, Justificativa de inexigibilidade, Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência, que a razão da escolha da área/imóvel em comento é decorrente de suas características, singularidade do imóvel e vantajosidade, sendo acostado o Certificado da Inexistência de Imóveis Públicos - dado o fato de terreno anexado a área do cemitério.

Consoante Laudo de Avaliação verifica-se a vantajosidade e singularidade da aquisição em tela - fls.005/007.

Consta ainda declaração as fls.026 que certifica a singularidade do objeto pela sua adequação a necessidade do Ente Público.

Assim, à luz dessa informação eminentemente técnica, que foge à competência deste órgão consultivo, parece-me devidamente ajustado o presente caso à hipótese de inexigibilidade, dada a inviabilidade fática de competição, na exata dicção do art. 74, inc. V, da Lei n.º 14.133/2021.

Ademais, o às exigências constantes dos incisos do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021, a razão da escolha do fornecedor se deve à condição de inviabilidade de competição. E, no que se refere à justificativa de preço, o Laudo de avaliação técnica evidencia a localização privilegiada do imóvel, com valor estimado em R\$ 31.000,00 (trinta e um mil reais) são capazes de atender ao interesse da Administração.

II. a – Da Regularidade Jurídica, Fiscal e Trabalhista e demais requisitos legais

Referente à pessoa, física ou jurídica, a ser contratada, deve a Administração se certificar de que a futura contratada possui a necessária aptidão jurídica para a ser contratada, nos termos da lei.

A verificação quanto à possibilidade jurídica de se contratar determinada pessoa é



realizada por meio de aferição quanto aos requisitos de habilitação dispostos em lei. Nesse sentido, no que tange aos processos de contratação direta, a Lei nº 14.133/2021 assim dispõe:

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:

[...]

V - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

O artigo 62 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, esclarece o conceito de habilitação:

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

I - Jurídica;

II - Técnica;

III - fiscal, social e trabalhista;

IV - Econômico-financeira.

Nesse ponto, registre-se, por relevante, que a habilitação jurídica deve ser limitada à comprovação de existência jurídica da pessoa e, quando for o caso, de autorização para o exercício da atividade que se pretende dela contratar.

Lado outro, imprescindível, em regra, a comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista da contratada, nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133/2021. Vejamos:

Art. 68. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

I - a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II - a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV - a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V - a regularidade perante a Justiça do Trabalho;

VI - o cumprimento do disposto no [inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal](#).

§ 1º Os documentos referidos nos incisos do **caput** deste artigo poderão ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do licitante, inclusive por meio eletrônico.



§ 2º A comprovação de atendimento do disposto nos incisos III, IV e V do **caput.** deste artigo deverá ser feita na forma da legislação específica.

Acerca dos requisitos de habilitação (inciso V), parece não haver maiores dificuldades. São aqueles exigidos de todo aquele que opta por participar de uma licitação/contratação pública e que se encontram previstos nos arts. 62 e ss. da Lei nº 14.133/2021, no presente caso, verifica-se que restaram anexadas as referidas certidões.

Ao final, ainda, deve ser apresentada a autorização da autoridade competente para a contratação e realização da despesa por inexigibilidade, a qual deve ser instruída com despacho motivado e mantida à disposição do público em sítio eletrônico oficial (art. 72, VIII e parágrafo único, da Lei n. 14.133/21).

Por fim, é necessário conferir a devida publicidade ao ato da autoridade competente que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato. E o meio eleito pela Lei nº 14.133/2021 para instrumentalizá-la compreende o sítio eletrônico oficial (art. 72, parágrafo único).

Assim, conforme todo o exposto, é certo que, desde que cumpridos os requisitos exigidos pela lei, a aquisição poderá ser enquadrada enquanto hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do caput., do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021.

Restou acostado certidões tributárias que fazem prova da habilitação fiscal, social.

II. b – Da Análise da Minuta do Instrumento Contrato

A minuta de termo de contrato foi anexada aos autos e reúne as cláusulas e condições essenciais exigidas nos instrumentos da espécie, senão vejamos.

O artigo 92 da Lei nº 14.133, de 2021, trata dos requisitos a serem observados por ocasião da elaboração da minuta de termo de contrato, sendo que o artigo 25, seu §1º, expressamente autoriza a utilização de minuta padronizada de termo de contrato, nas situações em que o objeto assim permitir, *in verbis*:

Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

I - O objeto e seus elementos característicos;

II - A vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;

III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;

IV - O regime de execução ou a forma de fornecimento;



- V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;
- VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;
- VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;
- VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;
- IX - a matriz de risco, quando for o caso;
- X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;
- XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;
- XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;
- XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;
- XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;
- XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;
- XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;
- XIX - os casos de extinção.

Nessa senda, verifica-se que a minuta do contrato, como dito, preenche parcialmente os requisitos legais, DEVENDO SE ADEQUAR AO CASO EM TELA.

III - CONCLUSÃO

Esta assessoria jurídica, com fulcro em todo exposto, **opina favorável** a visando a aquisição de direitos possessórios do terreno descrito nos autos, na forma delineada



alhures.

Recomenda-se:

- a) Acoste autorização;
- b) Que seja a minuta do contrato para se adequar ao caso em tela;
- c) Remeta-se ao Controladoria para análise e parecer; e,
- d) Publicação na forma da legal da **ratificação e do extrato do contrato** - parágrafo único do artigo 72 da Lei n. 14.133/2021 prescreve que “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”. Acresça-se que, a bem da transparência, todo os avisos de contratação direta e os contratos e termos aditivos devem estar disponíveis e acessíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas, como exigem os incisos III e V do §2º do artigo 174 da Lei n. 14.133/2021.

É o parecer, salvo melhor juízo de superior hierárquico. (07 laudas)

Jacundá/PA, 16 de dezembro de 2025.

Ezequias Maciel Sociedade Individual de Advocacia
Ezequias Mendes Maciel
OAB/TO 12.027-A
Advogado Sócio