

PARECER JURÍDICO Nº 647/2025-SEJUR/PMP

REFERÊNCIA: PROC. ADMINISTRATIVO 8.390/2025

MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE Nº 6/2025-00042

SOLICITANTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE PARAGOMINAS (IPMP)

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

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LEI Nº 14.133/2021. CONTRATAÇÃO DE IMÓVEL PARA O IPMP. CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

I- RELATÓRIO

O INSTITUTO DE PREVIDENCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE PARAGOMINAS (IPMP), por meio da comissão permanente de licitações formalizou o procedimento de contratação na modalidade INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO 6/2025-00042, cujo objeto é a

“LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL A FIM DE ATENDER OS SERVIÇOS DE PERÍCIA MÉDICA, DIRETORIA TÉCNICA, ASSESSORIA JURÍDICA, COMPREV, SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO - T.I. E CONTROLE INTERNO”

O IPMP alega que a contratação do imóvel tem a finalidade de garantir que as responsabilidades do IPMP sejam cumpridas de forma eficaz e, para melhor atender às demandas dos servidores municipais é imprescindível que exista uma sede física adequada. Visto que, no imóvel atual disponível não há salas suficientes que atenda a essas necessidades, o que torna necessária a contratação de um espaço físico apropriado para abrigar outras operações do Instituto.

Além disso, afirma que a centralização das atividades administrativas em uma sede física é essencial para assegurar a eficiência operacional, com um local dedicado, para poder aperfeiçoar a comunicação entre seus segurados e pensionistas e agilizar os processos de decisão.

Para suprir a demanda ao norte demonstrada, foi demonstrado através de **justificativas** que o imóvel é o mais adequado, atendendo às necessidades operacionais, oferecendo o melhor custo benefício, com base em critérios técnicos, consubstanciados no princípio da impessoalidade, economicidade e eficiência. Assim, como concluiu que o preço proposto está de acordo com a **avaliação técnica do imóvel** realizada pela engenheira responsável e é justo e compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local.

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 o processo foi constituído de DFD – Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Mapa de Cotação de Preços, Termo de Referência, Consulta Ao Departamento de Patrimônio, Tabela de Propriedades da Prefeitura, Certidão de Inexistência de Imóveis Públicos, Mapa de Risco, Laudo de Vistoria Técnica Nº 034/2025 – SEMINFRA, Proposta de Locação de Imóvel, Solicitação de Despesa Nº 20250505004, Justificativa da Escolha do Executante, Justificativa de Singularidade do Imóvel, Justificativa de Preço Proposto, Autorização da Presidente do IPMP Para Abertura de Procedimento Administrativo, Estimativa de despesa, Dotação Orçamentária, Declaração de Adequação Orçamentária e Portaria de Fiscalização. E que diante dos documentos comprobatórios apresentados “proposta de preço e documentos de habilitação”, em anexo para a contratação da proponente, constata-se tratar de proponente **apto a locação do imóvel** para os Órgãos de Administração Pública Municipal, principalmente para esta Prefeitura Municipal.

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 pretense a ser locado, considera-se a localização que mais atende a necessidade dos professores que vão ali transitar, considerando a proximidade do comércio local e da escola em que corpo docente da escola irá laborar.

Vejam os o que o caput do Inciso V, Art. 74, diz:

*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.”*

A singularidade do imóvel fundamenta-se na localização estrategicamente posicionada para facilitar a logística das atividades. Tal medida pode apresentar uma economia significativa em comparação com os custos de transição para um novo local, o que é um fator relevante na análise da viabilidade financeira.

Ademais, as características físicas do imóvel, uma área construída de 126,70 m² demonstra que o espaço atende as necessidades básicas de atendimento da Diretoria Técnica, Perícia Médica, Departamento de Informática – TI, COMPREV, Assessoria Jurídica e Controle Interno. O imóvel consta com todos os cômodos em bom estado de conservação, conforme indicado no laudo técnico.

A singularidade deste imóvel está pautada em:

- a) Localização estratégica;
- b) Estrutura física apropriada às necessidades da finalidade da locação;

III- JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO - DO DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA

Preliminarmente, cumpre esclarecer que após consultar o banco de dados de imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal de Paragominas não foram identificados imóveis disponíveis que atendam às especificações e necessidades apresentadas.

Levando em consideração a necessidade de um espaço destinado a centralização das atividades administrativas em uma sede física é essencial para assegurar a eficiência operacional. Diante disso, a situação fática revela a real necessidade da contratação de um espaço apropriado e adequado para os funcionários, promovendo um ambiente profissional seguro, que contribua para o aumento da produtividade e do bem estar dos servidores, permitindo que desempenhem suas funções com maior eficiência.

No DFD consta a seguinte justificativa da necessidade da contratação:

“1.1 O Instituto de Previdência Social dos Servidores do Município de Paragominas – IPMP, desempenha um papel fundamental na gestão de todos os servidores públicos do município de Paragominas. Afim de garantir que suas responsabilidades sejam cumpridas de forma eficaz e para melhor atender às demandas dos servidores municipais é imprescindível que exista uma sede física adequada. Atualmente no imóvel público disponível não há salas suficientes que atenda a essas necessidades, o que torna necessária a contratação de um espaço físico apropriado para abrigar outras operações deste Instituto de Previdência. 1.2. A centralização das atividades administrativas em uma sede física é essencial para assegurar a eficiência operacional, com um local dedicado, para poder otimizar a comunicação entre seus segurados e pensionistas e agilizar os processos de decisão. 1.3. Além disso, um espaço físico é indispensável para apoiar funções tais como um local de atendimento da Diretoria Técnica, Perícia Médica, Departamento de Informática -TI, COMPREV, Assessoria Jurídica e Controle Interno, o qual não temos espaço adequado para melhor atendimento das atividades desenvolvidas, ficando essas operações comprometidas, o que afeta diretamente a qualidade dos serviços prestados aos segurados do Instituto de Previdência dos Servidores do Município de Paragominas. Diante disso a contratação de um imóvel apropriado também proporciona um ambiente de trabalho adequado para os funcionários desta Autarquia, promovendo um ambiente profissional seguro, mas também contribui para o aumento da produtividade e do bem estar dos servidores, permitindo que desempenhem suas funções com maior eficiência. 1.4. A localização do imóvel a ser locado deverá ser estrategicamente posicionada para facilitar a logística das atividades. 1.5. A permanência no imóvel atualmente localizado deverá ser considerada, sendo que é importante ressaltar que essa opção deve ser avaliada no estudo técnico preliminar. Tal medida pode representar uma economia significativa em comparação com os custos de transição para um novo local, o que é um fator relevante na análise da viabilidade financeira. 1.6. Portanto, há a necessidade da contratação de um imóvel para abrigar o anexo do Instituto de Previdência Social dos Servidores do Município de Paragominas – IPMP.”

IV- ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP – MAPA DE RISCO E COTAÇÃO DE

Página 4 de 10

PREÇOS – TERMO DE REFERÊNCIA - TR

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);
- 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).

Dessa forma, ao analisar os autos **verifica-se que o ETP possui:**

- a) Descrição da necessidade da contratação;
- b) Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual;
- c) Requisitos da contratação;
- d) Levantamento de mercado;
- e) A estimativa do quantitativo: 01 unidade;
- f) Prazo: Os serviços serão executados pelo período de 12 (doze) meses;
- g) A estimativa do valor de contratação baseado em casos semelhantes;
- h) Descrição da solução como um todo;
- i) Justificativa para o não parcelamento da solução;
- j) Demonstração dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;
- k) Providências a serem adotadas pela Administração;
- l) Contratações correlatas e/ou interdependentes;
- m) Possíveis impactos ambientais;
- n) O posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade;
- o) Requisitos de habilitação jurídica, fiscal e técnica.

Ademais, o **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** vem corroborar a necessidade da locação do

imóvel pretendo a ser contratado para centralizar as operações do IPMP em um local adequado.

Seguindo a análise, verifica-se que o **Termo de Referência** 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.

Art. 6º[...]

XXIII - termo de referência: documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:

- a) **definição do objeto**, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;*
- b) **fundamentação da contratação**, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas;*
- c) **descrição da solução** como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto;*
- d) **requisitos da contratação**;*
- e) **modelo de execução do objeto**, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento;*
- f) **modelo de gestão do contrato**, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;*
- g) **critérios de medição e de pagamento**;*
- h) **forma e critérios de seleção do fornecedor**;*
- i) **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;*
- j) **adequação orçamentária**;*

No presente caso, foi juntado aos autos o **Mapa de Risco**, com *indicação do risco*, da *probabilidade do impacto*, do *responsável* e das *ações preventivas e de contingência*, o que atende ao art. 18, X, da Lei nº 14.133, de 2021.

Em se tratando da **Cotação**, contém o detalhamento dos itens, sendo o método matemático aplicado: preço médio, cotação: 20250505002 - Comparativo por Fornecedor.

De outro modo, tendo em conta a natureza estritamente técnica do orçamento, a adequação da metodologia empregada para estimar o valor de mercado do objeto contratual deixará de ser examinado por esse órgão jurídico, posto ser atribuição não afeta à formação jurídica e ao prisma do exame da estrita legalidade, ressalta-se, contudo, que a pesquisa de preços deverá ser executada de

acordo com o art. 23 da Lei 14.133/21 e IN SEGES/ME nº 65/2021.

Logo, levando em consideração as recomendações até o momento elencadas, constou-se que a fase preparatória do certame se encontra em consonância com as exigências mínimas exigidas pela Lei Federal nº 14.133/2021 para fins de contratação nesta nova sistemática de licitações públicas.

V- PESQUISA DE PREÇOS – 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 **Laudo de Vistoria Técnica nº 034/2025**, expedido pela Engenheira Civil Jaqueline Pires Canabrava, da Secretaria Municipal de Infraestrutura, inscrita no CREA/RN sob o nº 152117617-5, expedido em 27/05/2025, que detalha as características do imóvel como: o estado de conservação predial, instalações elétricas e hidráulicas que garantem as condições de funcionamento e na **Estimativa da despesa** onde apresenta contratos de locação de imóveis urbanos na Zona Urbana do município de Paragominas com objetos semelhantes.

Conclui-se que o valor é justo e compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local.

VI- HABILITAÇÃO JURÍDICA 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 consta os documentos de habilitação e regularidade fiscal, vejamos:

- a) Comprovante de inscrição e de situação cadastral, do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ou Física se for o caso, na qual consta o Sr. RENOVATO BOMFIM NETO, inscrito no CPF de nº 092.239.592-68;

- b) Certidões Negativas: Débitos Trabalhistas (validade até 08/12/2025); Natureza Tributária Estadual (validade até 08/12/2025); Certidão judicial cível; Certidão Negativa de Débitos Municipais – CND (validade até 02/09/2025).
- c) Comprovante de residência; Comprovante de situação cadastral; Declaração de Idoneidade, Declaração Responsabilidade e Título definitivo do imóvel.

VII- DA HABILITAÇÃO TÉCNICA

Diante da documentação apresentada conforme o rol de documentos elencados ao norte restou plenamente comprovado a viabilidade técnica através do **Laudo de Vistoria Técnica nº 034/2025**, expedido pela Engenheira Civil Jaqueline Pires Canabrava, da Secretaria Municipal de Infraestrutura, **certificação da inexistência de imóveis públicos** onde declara que após averiguação junto ao Departamento de Patrimônio da Prefeitura de Paragominas/PA, constatou-se que não há imóvel disponível com características que atendam as necessidades da demanda do Instituto de Previdência Municipal de Paragominas e por último, as justificativas de **singularidade do imóvel, justificativa do preço proposto, justificativa da escolha do executante** a ser locado pela Administração. Em observação aos dispositivos legais previstos no § 5º, Incisos I, II, III, Art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021. Portanto, **conclui-se que estão devidamente preenchidos os requisitos técnicos para justificar a contratação direta por inexigibilidade de licitação.**

VIII- DA MINUTA DO CONTRATO

Por outro lado, o contrato administrativo intrinsecamente tem as seguintes características básicas: é *consensual*, ou seja, expressa acordo de vontades entre partes; é *formal*, se expressa de forma escrita e contempla requisitos especiais; é *oneroso*, uma vez que deve ser remunerado na forma pactuada; é *comutativo*, porque estabelece vantagens recíprocas e equivalentes entre as partes. Além disso, é **“intuitu personae”**, devendo ser executado pela própria pessoa que celebra o contrato com a Administração.

A principal característica extrínseca do contrato administrativo é ser precedido de licitação, salvo nas exceções de dispensa e inexigibilidade de licitação. Além disso, outra peculiaridade básica do contrato administrativo é a possibilidade da Administração desestabilizar o vínculo,

alterando ou extinguindo unilateralmente, desde que ocorra uma causa superveniente e justificável. Fica então estabelecida distinção entre o contrato privado e o contrato administrativo exatamente na supremacia originária da Administração Pública.

Além disso, a minuta do contrato deve incluir uma cláusula de reajuste anual com um índice específico para ajustar os valores do contrato ao longo do tempo, especialmente em contratos de longa duração ou que envolvam variação de custos. Essa cláusula é importante para garantir o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, protegendo as partes de eventuais variações de preços ou inflação.

Nesse sentido, qualquer que seja a duração do contrato, será obrigatória a previsão do índice de reajustamento de preços no edital e em cláusula contratual, conforme arts. 25, §7º, e 92, §3º, da Lei nº 14.133/2021. Verifica-se que a minuta do contrato possui essa cláusula, apresentando o índice IGP-M.

Assim, de acordo com o art. 92, da Lei n. 14.133/2021, o contrato apresentado estabelece todas as cláusulas essenciais ou necessárias que devem ser previstas em todo o contrato administrativo.

IX- CONCLUSÃO

Diante da análise documental contida no **Processo Administrativo nº 8.390/2025**, bem como, nos atos preparatórios anexados na fase preliminar, da fundamentação jurídica e da avaliação técnica apresentada, conforme elucidado ao norte verifica-se que a contratação de imóvel a ser locado, em virtude de sua singularidade, para atender os **serviços de perícia médica, diretoria técnica, assessoria jurídica, COMPREV, serviços de tecnologia da informação – TI e controle interno do IPMP de Paragominas**, conclui-se que o procedimento de contratação por inexigibilidade de licitação, atende aos requisitos legais, administrativos e financeiros exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021.

Ante o exposto, esta Assessoria Jurídica, do ponto de vista estritamente jurídico, **MANIFESTA-SE PELO PROSSEGUIMENTO DO FEITO, NA CONTRATAÇÃO DO IMÓVEL A SER LOCADO DO SR. RENOVATO BOMFIM NETO**, inscrito no CPF de nº

092.239.592-6, considerando as justificativas da singularidade do imóvel, que resta comprovada a melhor vantagem ao erário público.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Paragominas (PA), 26 de junho de 2025.

JÉSSYCA SILVA BATISTA
ASSISTENTE JURÍDICO DO MUNICÍPIO
DECRETO Nº 341/2025

Ratificação:

ELDER REGGIANI ALMEIDA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS