

PARECER TÉCNICO

Processo Administrativo nº 0201.03/2025

Contratação por Inexigibilidade nº 01/2025 do Município de Balsas, Maranhão.

Objeto: Locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a centralizar e abrigar as Secretarias de Saúde, Educação, Ação Social, Infraestrutura, Agricultura, Meio Ambiente, Cultura, Planejamento e Comunicação da Prefeitura Municipal de Balsas, além de outros departamentos essenciais ao funcionamento da administração pública municipal, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores.

1. Relatório

Trata-se da análise técnica do processo administrativo para contratação, por inexigibilidade de licitação, da locação de imóvel destinado à centralização de secretarias e departamentos municipais da Prefeitura de Balsas. O setor demandante justificou a contratação com base em fatores técnicos, operacionais e econômicos, evidenciando a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991.

Após o recebimento dos autos devidamente protocolados, a Agente de Contratação, por meio do Ofício nº 02 2025, solicitou ao setor de gestão patrimonial e operacional uma análise da adequação do imóvel às necessidades administrativas e operacionais. A manifestação do setor gestor foi positiva, destacando a viabilidade técnica e a ausência de imóvel próprio ou outro espaço que atendesse às exigências para a centralização das atividades.

Na sequência, o locador indicado foi consultado e formalmente solicitado a apresentar sua habilitação jurídica, técnica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira, conforme os requisitos da Lei nº 14.133/2021. O locador respondeu prontamente, confirmando sua disponibilidade e encaminhando a documentação comprobatória para análise.

Os documentos apresentados pelo locador incluem:

- Habilitação Jurídica;
- Capacidade Técnica;
- Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista;
- Capacidade Econômico-Financeira.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197

Os documentos encaminhados serão analisados nas próximas etapas do processo, para comprovação de conformidade com os requisitos legais e administrativos exigidos.

2. Da verificação da regularidade da Inexigibilidade que originou a contratação

Em atenção ao solicitado, o Órgão Gerenciador encaminhou, para análise, a documentação pertinente que instrui o processo administrativo que fundamentou a presente contratação, observando os preceitos legais aplicáveis. A análise técnica foi realizada com base nos seguintes documentos devidamente acostados aos autos:

- **Justificativa da Inexigibilidade de Licitação:**

A análise realizada, com base nas declarações e no termo de referência apresentados, demonstrou que não há viabilidade de competição para a contratação em questão. Essa justificativa está em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação em casos de locação de imóveis cujas características atendam a necessidades específicas da administração pública, comprovando que a contratação direta atende de forma mais eficiente às demandas administrativas.

- **Estudo Técnico Preliminar (ETP):**

O ETP detalha a necessidade administrativa e técnica da contratação, evidenciando que a locação do imóvel é a solução mais competente e vantajosa. O documento analisa alternativas como a construção ou reforma de imóveis, que apresentariam custos e prazos significativamente superiores. Além disso, especifica as características técnicas do espaço necessário, considerando localização, acessibilidade e adequação ao objetivo de centralizar as secretarias municipais, elementos importantes para a escolha do imóvel.

- **Pesquisa de Mercado:**

A pesquisa de mercado realizada consolidou informações sobre os valores praticados para locação de imóveis com características similares às requeridas. Essa análise demonstrou que o valor proposto está compatível com os preços de mercado, garantindo a economicidade e evitando gastos acima do necessário. A pesquisa assegura, ainda, que o custo estimado atende ao princípio da razoabilidade, alinhando-se às exigências legais e orçamentárias.

- **Parecer Jurídico:**

O parecer jurídico confirmou a legalidade da contratação direta por inexigibilidade de licitação, validando que os requisitos legais previstos na Lei nº 14.133/2021 e na Lei nº 8.245/1991 foram integralmente atendidos. O documento assegura que o processo foi conduzido de forma regular, respeitando os dispositivos legais aplicáveis e reforçando a segurança jurídica da contratação.

- **Manifestação do Órgão de Controle Interno:**

O órgão de controle interno avaliou o processo administrativo e emitiu parecer atestando sua conformidade com as normas e princípios que regem a administração pública. A manifestação reforçou a regularidade, a transparência e a legalidade do procedimento adotado, demonstrando que todas as etapas foram realizadas com observância dos princípios de eficiência e economicidade.

• **Declaração do Locador:**

O locador apresentou declaração formal de concordância com as condições contratuais estabelecidas, comprometendo-se a disponibilizar o imóvel conforme os requisitos técnicos, jurídicos e administrativos previamente definidos. Além disso, foi enviada uma carta proposta pelo locador contendo os valores e condições iniciais para a locação.

• **Certidões e Documentação do Locador:**

A análise das certidões e documentos apresentados pelo locador comprovou sua regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira. A verificação realizada atesta a aptidão do locador para a formalização do contrato, garantindo que ele cumpre todas as exigências legais e administrativas aplicáveis.

Após análise dos documentos apresentados, constatou-se que o procedimento de inexigibilidade foi conduzido em conformidade com os dispositivos legais aplicáveis, atendendo aos requisitos técnicos e jurídicos exigidos. O processo apresenta os elementos necessários para garantir segurança jurídica, transparência e a continuidade da contratação.

3. Dos documentos de habilitação

No âmbito do processo de contratação por inexigibilidade, foram apresentados os documentos de habilitação necessários para comprovar a regularidade e a aptidão do locador em atender às exigências contratuais. A documentação apresentada, que se encontra devidamente anexada aos autos, compreende:

a) Documentação Jurídica:

- Escritura pública do imóvel, registrada no cartório competente, comprovando a regularidade de propriedade.
- Estatuto do locador.
- Procuração que comprove a capacidade do representante legal para atuar em nome do locador.

b) Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista

- Certidão Negativa de Débitos (CND), emitida pela Receita Federal, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e INSS (Instituto Nacional do Seguro Social).
- Certidões de Regularidade Fiscal Estadual e Municipal.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

- Certificado de Regularidade do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço).
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

c) Capacidade Técnica:

- Laudo técnico de avaliação e condição estrutural elaborado por profissional habilitado, atestando as condições estruturais e de conservação do imóvel.

A análise criteriosa dos documentos apresentados evidenciou que o locador atende integralmente às exigências legais e regulamentares aplicáveis ao processo de contratação.

Dessa forma, a documentação de habilitação foi considerada regular e suficiente, conferindo segurança jurídica à continuidade do procedimento administrativo e ao cumprimento dos objetivos previstos na contratação.

4. Da conclusão

Assim sendo, ao lado dos inúmeros dados positivos, em respeito aos princípios da economicidade e da isonomia, e considerando a melhor organização e otimização dos processos demandados, certifico a possibilidade da contratação por inexigibilidade.

Por fim, encaminhamos os autos à Secretária Municipal de Licitação e Contratos para as demais providências.

Balsas, MA, 22 de janeiro de 2025.



Taiany Santos Carvalho
Agente de Contratação