

PARECER TÉCNICO

Processo Administrativo nº 2702.05/2025

Contratação por Inexigibilidade nº 38/2025 do Município de Balsas, Maranhão.

Objeto: Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Creche do bairro Manoel Novo em Balsas/MA, 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 a abrigar as instalações da **Creche do bairro Manoel Novo em Balsas/MA**. 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 a devida formalização e protocolização dos autos, a Agente de Contratação verificou a presença de manifestação técnica emitida pelo setor responsável pela gestão patrimonial e operacional, a qual contemplava a análise da compatibilidade do imóvel em questão com as necessidades administrativas e funcionais da unidade. O parecer emitido pelo setor gestor foi favorável, destacando a viabilidade técnica do espaço e informando a inexistência, no momento, de imóvel público ou alternativo que atendesse plenamente aos requisitos necessários à implementação da Creche do Bairro Manoel Novo.

Na etapa subsequente, o proponente da locação foi oficialmente consultado e instado a apresentar a documentação comprobatória de sua regularidade jurídica e fiscal, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021. O interessado atendeu prontamente à solicitação, confirmando sua anuência e encaminhando os documentos necessários para fins de análise e validação pela Administração.

Os documentos apresentados pelo locador incluem:

- Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis.
- Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união do LOCADOR/PROPRIETÁRIO.
- Certidão negativa de débitos municipais do proprietário.
- Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF).
- Comprovante de residência.
- Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

Destaca-se, ainda, que as certidões e demais documentos de habilitação exigidos serão emitidos e apresentados em sua versão atualizada no ato da assinatura do contrato, de modo a assegurar a regularidade jurídica e fiscal do contratado, conforme previsto na legislação vigente e nos princípios da Administração Pública, garantindo-se, assim, a regularidade fiscal e jurídica da parte contratada, conforme os princípios da legalidade, eficiência e formalização previstos na Lei nº 14.133/2021. 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 presente parecer técnico resume, de forma objetiva e fundamentada, a necessidade administrativa e operacional que ampara a contratação pretendida, evidenciando que a locação do imóvel representa a solução mais eficiente e economicamente apropriada. O ETP apresenta uma análise comparativa de alternativas, como a construção de nova unidade ou a readequação de prédios existentes, apontando desvantagens relevantes diante da possibilidade de utilizar imóvel já edificado e em condições de uso, compatível com as diretrizes da administração pública. Além disso, define os parâmetros técnicos exigidos para o imóvel, considerando critérios como localização estratégica, acessibilidade e estrutura adequada para funcionamento da Creche do Bairro Manoel Novo, elementos essenciais à escolha da opção mais viável.

- **Pesquisa de Mercado:**

A análise de mercado efetuada consolidou dados sobre os valores praticados na locação de imóveis com as especificações compatíveis às demandadas. Tal estudo evidenciou que o valor apresentado encontra-se dentro dos parâmetros de mercado, assegurando economicidade e prevenindo despesas indevidas. A pesquisa demonstra, ainda, que o custo estimado observa o princípio da razoabilidade, mantendo conformidade com as normas legais e os limites orçamentários vigentes.



- **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, pessoa física, comprovou sua regularidade jurídica, fiscal e tributária. A verificação realizada atesta a aptidão do locador para a formalização do contrato, garantindo que ele cumpre todas as exigências legais e administrativas aplicáveis, conforme as exigências específicas para pessoa física.

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, a Administração exigirá, no momento da formalização contratual, a apresentação dos documentos de habilitação necessários à comprovação da regularidade fiscal, jurídica e da aptidão do LOCADOR para firmar o contrato.

Ressalta-se que a entrega das certidões e demais documentos de habilitação exigidos serão emitidos e apresentados em sua versão atualizada no ato da assinatura do contrato, de modo a assegurar a regularidade jurídica e fiscal do contratado, conforme previsto na legislação vigente e nos princípios da Administração Pública, conforme previsto nas etapas do processo, e incluirá os seguintes itens:

a) **Documentação Jurídica:**

- Escritura pública do imóvel, registrada no cartório competente, comprovando a regularidade de propriedade.
- Contrato Social da Locatária.
- Doc. De Identidade do Sócio Administrador.

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

c) Capacidade Técnica:

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

d) Certidões de Regularidade e Idoneidade:

- Certidões negativas de ações civis, criminais e falimentares relacionadas ao imóvel, emitidas pelos órgãos competentes.
- Declaração formal do representante legal atestando a inexistência de impedimentos legais para a locação do imóvel e para contratar com a administração pública.

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

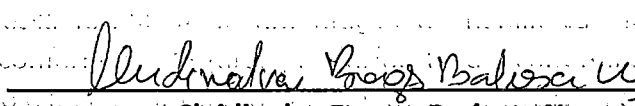
Dessa forma, a documentação de habilitação foi considerada regular e suficiente, conferindo segurança jurídica à continuidade do procedimento administrativo e ao cumprimento dos objetivos previstos na contratação.

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, 27 de março de 2025.


Cleidinalva Borges Barbosa Neves
Agente de Contratação