

## PARECER TÉCNICO

**Processo Administrativo nº 2608.2/2026**

**Contratação por Inexigibilidade nº 060/2026 do Município de Balsas, Maranhão.**

**Objeto: Locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, para armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários, bens e demais itens utilizados pelos diversos setores e unidades administrativas do Município, nos termos da Lei nº 14.133/2021.**

### 1. Relatório

Trata-se de análise técnica do processo administrativo que objetiva a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, para armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários, bens e demais itens utilizados pelos diversos setores e unidades administrativas do Município.

A demanda foi formalizada pela Administração Municipal, fundamentada na necessidade de disponibilizar espaço físico adequado para centralização e organização dos materiais e bens públicos, considerando a inexistência de imóvel público disponível e compatível com a finalidade pretendida, bem como a necessidade de melhores condições para armazenamento, conservação, controle e movimentação do patrimônio municipal.

Conforme instrução dos autos, foi realizado levantamento no mercado imobiliário local, tendo sido identificado o imóvel localizado na Avenida Padre Alcides Zanella, Quadra 175, Lote nº 10, Bairro Cidade Nova, Balsas/MA, CEP 65.800-000, de propriedade da empresa SALUT HOSPITALAR LTDA., com área aproximada de 690,00 m<sup>2</sup>, apresentando características físicas e estruturais compatíveis com a finalidade de funcionamento do depósito municipal.

O imóvel está situado em via pavimentada e dispõe de espaço adequado para carga, descarga, circulação e movimentação de veículos e materiais, características consideradas relevantes para o regular funcionamento do depósito e para o atendimento das demandas dos diversos setores da Administração Municipal.

Registra-se, ainda, que as condições de localização, área, acesso e estrutura do imóvel foram consideradas na análise de sua adequação à necessidade administrativa, conforme vistoria e demais documentos juntados aos autos, servindo de fundamento para a escolha do imóvel e para a avaliação da compatibilidade da solução pretendida.

O proprietário foi regularmente consultado, tendo apresentado proposta de locação e documentação pertinente à instrução processual.

### 2. Da verificação da regularidade da inexigibilidade

A contratação encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação nos casos de locação de imóvel cujas características de localização e instalações tornem necessária sua escolha.

No caso em análise, restaram devidamente demonstrados:



- A necessidade de disponibilização de espaço adequado para o funcionamento de depósito destinado ao armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais e bens da Administração Municipal;
- A inexistência de imóvel público disponível e compatível com a finalidade pretendida;
- A limitação de alternativas no mercado imobiliário local que reúnam, de forma satisfatória, área, localização, acesso, estrutura e condições adequadas para o funcionamento do depósito;
- A compatibilidade do imóvel com as necessidades operacionais da Administração Municipal, especialmente quanto à área aproximada de 690,00 m<sup>2</sup>, acesso, circulação de veículos e espaço para carga e descarga;
- A disponibilidade do imóvel para utilização, permitindo sua ocupação para a finalidade pretendida sem necessidade de intervenções estruturais significativas.

Foram observados os requisitos do §5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, notadamente:

I – Avaliação prévia do imóvel, quanto ao estado de conservação e adequação ao uso pretendido;

II – Certificação formal da inexistência de imóvel público disponível;

III – Justificativa técnica demonstrando que a escolha do imóvel atende ao interesse público.

Dessa forma, resta caracterizada a inviabilidade de competição e a regularidade da contratação direta.

### **3. Dos documentos de habilitação e instrução processual**

A análise da documentação constante nos autos evidencia a presença dos elementos necessários à formalização da contratação, conforme detalhado a seguir:

#### **a) Documentação jurídica**

- Instrumento particular de compra e venda, comprovando a posse legítima do imóvel e sua disponibilidade para locação;
- Documento oficial de identificação e CPF do locador;

#### **b) Regularidade fiscal**

- Certidão negativa de débitos municipais;

#### **Ressalva técnica relevante:**

Não consta, até o presente momento, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Contudo, considerando a natureza da contratação e o estágio da instrução processual, tal ausência não impede o prosseguimento do feito neste momento.

Entretanto, **a referida certidão constitui requisito indispensável à formalização contratual**, devendo ser obrigatoriamente apresentada pelo locador **até a data da assinatura do contrato**, sob pena de impedimento da contratação, em observância aos princípios da legalidade e da regularidade fiscal.

#### **c) Declarações do locador**

- Declaração de posse e disponibilidade do imóvel;
- Declaração de inexistência de impedimento para contratar com a Administração;
- Declaração de que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado;



- Declaração de veracidade das informações prestadas;

**d) Proposta de locação**

- Valor mensal de R\$ 16.000,00 (Dezesseis mil reais);
- Valor total anual de R\$ 192.000,00 (Cento e noventa e dois mil reais);
- Prazo de vigência de 12 meses;

**e) Dados bancários**

- Informações bancárias do locador para fins de pagamento;

**f) Avaliação técnica e vistoria**

- Laudo técnico de avaliação imobiliária;
- Relatório de vistoria técnica atestando condições de uso;

Diante do exposto, a documentação apresentada mostra-se suficiente para o prosseguimento do processo, com a ressalva expressa quanto à regularidade fiscal federal a ser sanada antes da contratação.

**4. Da justificativa do preço**

O valor mensal da locação foi fixado em R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), totalizando R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais) para o período de 12 (doze) meses, conforme proposta apresentada e demais elementos constantes do processo administrativo.

A avaliação técnica considerou:

- Área aproximada de 690,00 m<sup>2</sup>;
- Dimensões e distribuição do espaço compatíveis com o armazenamento e organização dos materiais e bens municipais;
- Condições físicas e estruturais adequadas à utilização como depósito;
- Localização em via pavimentada, com acesso adequado para servidores, veículos e operações de carga e descarga;
- Espaço adequado para circulação, movimentação, carga e descarga de materiais e bens;
- Adequação do imóvel à finalidade pretendida, possibilitando o funcionamento do depósito sem necessidade de intervenções estruturais significativas.

O valor foi validado por laudo técnico, estando compatível com os parâmetros praticados no mercado imobiliário local.

**5. Da conclusão**

Diante da análise técnica realizada, conclui-se que o processo administrativo encontra-se regularmente instruído e em conformidade com a legislação aplicável.

Restou demonstrado que:

- O imóvel atende às necessidades da Administração Municipal, proporcionando espaço adequado para o funcionamento do depósito;
- Está localizado em área de fácil acesso, favorecendo o recebimento, a movimentação e a distribuição dos materiais e bens aos diversos setores municipais;
- Possui condições físicas e estruturais adequadas ao armazenamento, organização, conservação e controle dos materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens públicos.
- Não há imóvel público disponível;
- O valor da locação é compatível com o mercado;



- A documentação do locador atende aos requisitos legais.

Dessa forma, conclui-se pela **viabilidade da contratação por inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, **condicionada à apresentação da Certidão Federal antes da assinatura do contrato**, recomendando-se o prosseguimento do feito para formalização do ajuste.



Balsas, MA, 10 de setembro de 2026.



**Cleidivalva Borges Barbosa Neves**  
Agente de Contratação  
Portaria n.º 443/2025

