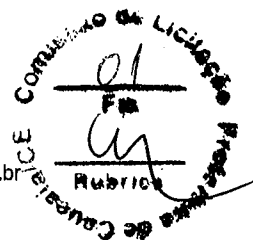




PREFEITURA MUNICIPAL DE CAUCAIA
Rodovia CE-090 KM 01, 1076 - Itambé - CEP: 61600-970 - Caucaia/CE
CNPJ: 07.616.162/0001-06 - Tel: (85) 3342.4410 - Site: www.caucaia.ce.gov.br



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

DFD.25.10.01.7BB-10 - DATA: 01/10/2025

Informações da formalização da demanda			
Secretaria:	SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO		
Setor:	EDUCAÇÃO		
Ordenador:	FRANCISCO DOMINGUEZ Y GOUVEIA		
Responsável:	RAIMUNDO GUANABARA NETO		
Categoria:	SERVIÇO	Contratação:	NOVA CONTRATAÇÃO
Grau de prioridade:	MÉDIO		
Data previsão:	01/12/2025		

Descrição do objeto
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS E CARTORÁRIOS (CERTIDÃO DE BUSCAS E ABERTURA DE MATRÍCULAS, PRENOTAÇÃO, RETIFICAÇÃO E REGISTRO DE IMÓVEIS) JUNTO AO CARTÓRIO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.

Justificativa da contratação
A contratação dos serviços extrajudiciais e cartorários junto ao Cartório de Imóveis do município se faz necessária para atender às demandas da Secretaria de Educação de Caucaia/CE. A obtenção de certidões de buscas e abertura de matrículas, prenotação, retificação e registro de imóveis é fundamental para garantir a regularização e legalidade dos imóveis utilizados pela Secretaria, assegurando a segurança jurídica das transações imobiliárias realizadas. Além disso, a contratação desses serviços contribui para a eficiência e celeridade dos processos administrativos da Secretaria de Educação, uma vez que a terceirização dessas atividades permite que os servidores públicos se dediquem a outras demandas prioritárias, otimizando os recursos e garantindo a prestação de um serviço de qualidade à população. Dessa forma, a contratação dos serviços extrajudiciais e cartorários se mostra como uma medida estratégica e necessária para o bom funcionamento da Secretaria de Educação de Caucaia/CE.

Especificações dos itens e quantitativos			
Seq.	Descrição do item	Unid. Medida	Quantidade
1	ABERTURA DE MATRÍCULAS ABERTURA DE MATRÍCULAS.	SERVIÇO	50
2	BUSCA BUSCA.	SERVIÇO	1000
3	CERTIDÕES CERTIDÕES.	SERVIÇO	1000
4	PRENOTAÇÃO PRENOTAÇÃO.	SERVIÇO	200
5	REGISTRO, ALÉM DAS BUSCAS, INDICAÇÕES E PRENOTAÇÕES DE R \$41.335,38 A R\$48.417,57 REGISTRO, CADA, ALÉM DAS BUSCAS, INDICAÇÕES E PRENOTAÇÕES DE R\$41.335,38 A R\$48.417,57.	SERVIÇO	30
6	REGISTRO, ALÉM DAS BUSCAS, INDICAÇÕES E PRENOTAÇÕES DE R \$48.417,58 A R\$55.337,23 Registro, cada, além das buscas, indicações e prenotações de mais de R \$48.417,58 a R\$55.337,23.	SERVIÇO	30
7	RETIFICAÇÃO RETIFICAÇÃO.	SERVIÇO	50



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAUCAIA

Rodovia CE-090 KM 01, 1076 - Itambé - CEP: 61600-970 - Caucaia/CE
CNPJ: 07.616.162/0001-06 - Tel: (85) 3342.4410 - Site: www.caucaia.ce.gov.br



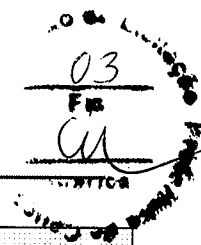
Caucaia-CE, 1 de Outubro de 2025.


Raimundo Guanabara Neto
Agente Demandante

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAUCAIA

<https://transparencia.acontratacao.com.br/pmcaucaia/dfd>
CHAVE: 7bb1166e914a490a28d32060e8362c01





ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ÓRGÃO REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Educação de Caucaia/CE

INTRODUÇÃO

A Nova Lei de Licitações, Lei 14.133/2021 atribuiu ao planejamento das licitações a hierarquia de princípio, propiciando aos gestores públicos instrumentos para governança e concretude deste princípio. As contratações públicas são instrumentos para a realização das políticas públicas, cujo planejamento ocasiona contratações significativamente mais efetivas.

Deste modo, se busca assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pública pretendida, bem como o levantamento dos elementos essenciais, que servirão de base para compor o anteprojeto, termo de referência ou projeto básico a serem elaborados, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, avaliando todos os aspectos necessários e suficientes à contratação.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Educação de Caucaia/CE demanda de serviços extrajudiciais e cartorários, junto ao Cartório de Imóveis do Município para obter certidões de busca e abertura de matrículas, prenotação, retificação e registro de imóveis, fundamental para garantir a regularização e legalidade dos imóveis utilizados pela Secretaria Municipal de Educação.

Essas atividades exigem a obtenção de certidões e a prática de atos registrais junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia/CE, única serventia extrajudicial competente para atuar sobre imóveis situados no território do município, conforme determinação legal.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação está prevista no Plano Anual de Contratações – 2025 do município de Caucaia/CE.

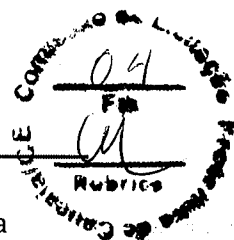
3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para garantir a adequada execução dos serviços cartorários, a contratação deverá observar os seguintes requisitos:

3.1. Prestação por ente legalmente competente

- Os serviços deverão ser prestados **exclusivamente pelo Cartório de Registro de Imóveis competente pela circunscrição do Município de Caucaia/CE**, nos termos





da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), não podendo ser delegados a terceiros.

3.2. Conformidade com a legislação vigente

- Os valores cobrados deverão estar **em estrita conformidade com a Tabela de Emolumentos vigente no Estado do Ceará**, conforme estabelecido na Lei Estadual nº 15.834/2015, suas alterações e regulamentações expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará (TJCE) e pela Corregedoria-Geral da Justiça.

3.3. Atendimento sob demanda

- A prestação dos serviços será **sob demanda**, mediante requisição formal por parte da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental ou da Procuradoria Geral do Município, com discriminação do serviço solicitado, nome das partes envolvidas e documentos necessários.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Os custos estimados para a contratação dos serviços deverão observar a Tabela de Emolumentos atualizada, publicada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, com base na Lei Estadual nº 14.283/2008 e suas atualizações. A previsão orçamentária será elaborada considerando a média histórica de solicitações dos últimos exercícios.

SEQ.	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNID	QUANT. TOTAL	VALOR(R\$)	VR. TOTAL
1	ABERTURA DE MATRÍCULAS	SERVIÇO	50	R\$ 260,02	R\$ 13.001,00
2	BUSCA	SERVIÇO	1000	R\$ 11,71	R\$ 11.710,00
3	CERTIDÕES	SERVIÇO	1000	R\$ 42,58	R\$ 42.580,00
4	PRENOTAÇÃO	SERVIÇO	200	R\$ 75,20	R\$ 15.040,00
5	REGISTRO, ALÉM DAS BUSCAS, INDICAÇÕES E PRENOTAÇÕES DE R\$ 41.335,38 A R\$ 48.417,57	SERVIÇO	30	R\$ 1.966,76	R\$ 59.002,80
6	REGISTRO, ALÉM DAS BUSCAS, INDICAÇÕES E PRENOTAÇÕES DE R\$ 48.417,58,38 A R\$ 55.337,23	SERVIÇO	30	R\$ 2.239,96	R\$ 67.198,80
7	RETIFICAÇÃO	SERVIÇO	50	R\$ 416,47	R\$ 20.823,50
VALOR TOTAL				R\$ 229.356,10	

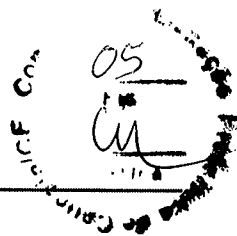
5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O objeto pretendido trata-se de serviços notariais, ao que sabemos que as atividades notariais e de registro são remuneradas por custas e emolumentos (art. 28, da Lei nº 8.935/94), os quais possuem natureza de taxa (ver ADI nº 1.378, julgada pelo STF em 30/11/1995), contraprestação tributária presente apenas em relações jurídicas tributárias, e não em contratos, onde a contraprestação possui natureza de preço.

Nesse sentido ensina a lei n. 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:





I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou **representante comercial exclusivos**;

Por força da legislação citada acima os serviços notariais são serviços públicos autorizados pelo Poder Público, por meio de delegação a pessoa física devidamente concursada para tanto, e na Comarca de Caucaia existe apenas um tabelionato, reunindo em si os serviços de registro de notas e de imóveis, todos sob uma mesma zona, logo, impossível obter os serviços cartorários de outrem, que não o único existente.

Ademais os preços são taxas definidas por meio de ato do Poder Judiciário Estadual, no caso definidos na Portaria n. 2749/2024-GABPRESI, do TJCE, que indica os valores de emolumentos extrajudiciais, não podendo ser praticado valor diferente, reiterando a impossibilidade de competição, concorrência e deixando claro a utilização da inexigibilidade para a contratação.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução proposta consiste na contratação direta dos serviços extrajudiciais e cartorários junto ao **Cartório de Registro de Imóveis do Município de Caucaia/CE**, com o objetivo de viabilizar a obtenção de certidões de busca e abertura de matrículas, prenotação, retificação e registro de imóveis.

A execução dos serviços será realizada **de forma pontual e sob demanda**, mediante solicitação formal da Secretaria de Educação, conforme a necessidade de cada processo específico.

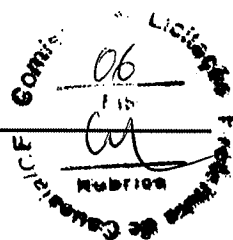
Os serviços contemplados abrangem os seguintes atos cartorários:

- Certidões de busca de bens imóveis: Localização de registros vinculados a pessoas físicas ou jurídicas, utilizados para instrução de processos administrativos e judiciais.
- Abertura de matrícula de imóvel: Formalização registral de imóveis ainda não individualizados, essencial para a regularização fundiária e gestão patrimonial.
- Prenotação de documentos: Protocolo oficial de títulos e documentos, garantindo prioridade no exame e posterior registro.
- Retificação de registros: Correção de dados constantes nas matrículas de imóveis, como área, localização, confrontações ou dados do titular.
- Registro de imóveis: Inscrição de atos translativos de propriedade, constitutivos de direitos reais ou quaisquer outros atos sujeitos à publicidade registral.

A solução proposta é **estritamente vinculada à competência legal do Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia/CE**, não sendo possível sua substituição por prestadores de serviços terceirizados, em virtude do regime de delegação pública dos serviços notariais e registrais, conforme a Constituição Federal (art. 236) e a Lei nº 8.935/1994.

A operacionalização da contratação respeitará os valores previstos na **Tabela de Emolumentos vigente do Estado do Ceará**, observando-se, ainda, os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público.





7 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não há parcelamento para a presente contratação.

8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação do cartório de Caucaia para a prestação de serviços notariais visa atender a demanda da **Secretaria Municipal de Educação**, garantindo a emissão ágil e eficiente de matrículas e outros documentos de imóveis patrimoniais conforme planilha constante no item 4 deste estudo.

Com isso, busca-se facilitar os processos de regularização e gestão dos bens públicos, garantindo a segurança jurídica necessária para as transações imobiliárias. Além disso, a contratação desse serviço contribui para a transparência e eficiência na administração pública, em conformidade com a Lei de Licitações.

9 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da efetivação da contratação dos serviços cartorários junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia/CE, deverão ser adotadas as seguintes providências administrativas:

9.1. Levantamento da Demanda

- A Secretaria de Educação do Município de Caucaia/CE deverá realizar um **levantamento prévio das necessidades de serviços cartorários**, com base em processos administrativos em andamento e previsões orçamentárias, a fim de estimar a demanda anual.

9.2. Consulta à Tabela de Emolumentos

- Deverá ser realizada **consulta à Tabela de Emolumentos vigente no Estado do Ceará**, publicada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará (TJCE), com o objetivo de **estimar os custos unitários e globais** da contratação.

10 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

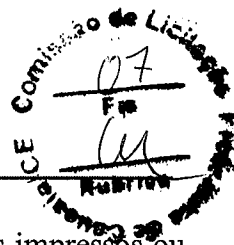
Não se vislumbram contratações correlatas e/ou interdependentes para a solução ser contratada e o serviço a ser plenamente prestado.

11 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação refere-se exclusivamente à prestação de **serviços cartorários de natureza administrativa e documental**, tais como certidões, registros, abertura de matrículas, prenotações e retificações junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Município de Caucaia/CE.

Por se tratar de **atividade eminentemente burocrática, sem execução física ou intervenção direta no meio ambiente, não se identificam impactos ambientais decorrentes da contratação**. Os serviços serão realizados em ambiente cartorário e





institucional, com utilização restrita a sistemas de informação e documentos impressos ou digitais.

No entanto, recomenda-se que a execução dos serviços observe boas práticas sustentáveis, como:

- Preferência pelo uso de documentos em formato **digital ou eletrônico**, sempre que permitido pela legislação cartorária vigente;
- **Redução do uso de papel** e materiais impressos, quando possível;
- Destinação adequada de **resíduos sólidos e documentos inutilizados**, respeitando normas de descarte de materiais administrativos.

Dessa forma, conclui-se que o impacto ambiental da contratação é **nulo ou irrelevante**, compatível com os princípios da administração pública sustentável.

12 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após concluir os Estudos Técnicos Preliminares aqui registrados, posiciona-se pela viabilidade da prestação de serviços Cartorários (certidão de buscas e abertura de Matrículas, prenotação, retificação e Registro de imóveis) Junto ao cartório de Imóveis do Município, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Caucaia/CE.

Desse modo, conclui-se que a contratação em questão é viável e se mostra razoável e alinhada aos objetivos e princípios da nova Lei de Licitações.

Caucaia- CE, 06 de outubro de 2025.


Raimundo Guanabara Neto
Agente Demandante



**MAPA DE RISCOS**

Objeto: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS E CARTORÁRIOS (CERTIDÃO DE BUSCAS E ABERTURA DE MATRÍCULAS, PRENOTAÇÃO, RETIFICAÇÃO E REGISTRO DE IMÓVEIS) JUNTO AO CARTÓRIO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.

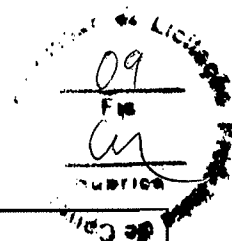
ETAPA:	FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA		
RISCO:	Especificação deficiente da demanda		
DANO:	Contratação e execução deficiente do objeto		
PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:	Baixa	IMPACTO:	Média
AÇÃO PREVENTIVA:	Verificar se o objeto foi especificado adequadamente, contemplando unidade de medida, quantidade e prazo de início.		
AÇÃO DE CONTIGENCIA:	Havendo erro, devolver para complementação das informações.		
RESPONSÁVEL	SETOR DEMANDANTE		

ETAPA:	ELABORAÇÃO DE ESTUDOS PRELIMINARES		
RISCO:	Estudos preliminares deficientes		
DANO:	Contratação direta fracassada, deserta ou contratação e execução deficiente.		
PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:	Média	IMPACTO:	Média
AÇÃO PREVENTIVA:	Elaborar lista de verificação que contemple, no que couber, os requisitos previstos na LEI Nº 3.625, DE 30 DE JUNHO DE 2023, que regulamentou a Lei 14.133/21 no âmbito do município.		
AÇÃO DE CONTIGENCIA:	Corrigir as deficiências detectadas nos estudos preliminares		
RESPONSÁVEL	RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO		

ETAPA:	ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA		
RISCO:	Falha na elaboração do Termo de Referência		
DANO:	Processo fracassado, deserto ou contratação e execução deficiente.		
PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:	Alta	IMPACTO:	Alto
AÇÃO PREVENTIVA:	Propor lista de verificação que identifique, no que couber, os requisitos previstos na LEI Nº 3.625, DE 30 DE JUNHO DE 2023, que regulamentou a Lei 14.133/21 no âmbito do município.		
AÇÃO DE CONTIGENCIA:	Revisão do termo de referência e incluir as instruções ausentes.		
RESPONSÁVEL	RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO		

ETAPA:	APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA		
RISCO:	Desaprovação dos atos da fase preparatória e minutas pelo Setor Jurídico		
DANO:	Atraso no processo e consequentemente na contratação		



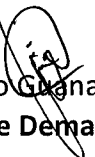


PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:	Baixa	IMPACTO:	Alto
AÇÃO PREVENTIVA:	Revisar todos os atos da fase preparatória do processo, bem como as a fase preparatória elaboradas, se estão de acordo com a Lei nº 14.133/2023 e regulamentos municipais, antes do envio para o Setor Jurídico responsável pela emissão de parecer.		
AÇÃO DE CONTIGENCIA:	Determinar a correção e adequações dos atos em desacordo com as legislações, conforme apontamentos do Setor Jurídico responsável pela emissão do parecer, estabelecendo prazo para proceder com as devidas adequações.		
RESPONSÁVEL	RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO/ORDENADOR DE DESPESA.		

ETAPA:	CONTRATAÇÃO DIRETA		
RISCO:	Atraso no processo de contratação direta		
DANO:	Atraso no processo e consequentemente na contratação		
PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:	Média	IMPACTO:	Alto
AÇÃO PREVENTIVA:	Monitorar o andamento dos procedimentos, análises de propostas e documentos e demais atos processuais.		
AÇÃO DE CONTIGENCIA:	Intervir junto aos responsáveis pelo planejamento e demais setores competentes, se informando das motivações dos atrasos para que eventuais falhas técnicas e/ou humanas sejam sanadas		
RESPONSÁVEL	RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO/ORDENADOR DE DESPESA.		

ETAPA:	EXECUÇÃO DO OBJETO EM DESACORDO COM O CONTRATO		
RISCO:	Contratada não cumprir o contrato, em todo ou em parte		
DANO:	Atraso e/ou não prestação dos serviços		
PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:	Baixa	IMPACTO:	Média
AÇÃO PREVENTIVA:	Acompanhar a execução contratual e realizar notificações quando necessário.		
AÇÃO DE CONTIGENCIA:	- Notificar formalmente a contratada para o atendimento adequado da execução contratual, conforme previsto em Termo de Referência, ETP e Contrato; Solicitar abertura de processo administrativo para aplicação das penalidades cabíveis, quando necessário.		
RESPONSÁVEL	ORDENADOR DE DESPESA/GESTOR DE CONTRATO		

Caucaia/CE, 06 de outubro de 2025.


Raimundo Guanabara Neto
Agente Demandante

**DECLARAÇÃO DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO**

Em cumprimento ao disposto no art. 150 da Lei nº. 14.133/21; art. 16 da Lei Complementar Nº. 101/2000 e Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF vimos informar a V. Sa. que há estimativa de **IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO**, para a **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS E CARTORÁRIOS (CERTIDÃO DE BUSCAS E ABERTURA DE MATRÍCULAS, PRENOTAÇÃO, RETIFICAÇÃO E REGISTRO DE IMÓVEIS) JUNTO AO CARTÓRIO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE**, no valor de **R\$ 229.356,10** (duzentos e vinte e nove mil, trezentos e cinquenta e seis reais e dez centavos), com o Plano Plurianual – PPA e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO. Informamos ainda que as despesas decorrentes da futura contratação deverão ficar por conta da classificação orçamentária prevista no manual com as seguintes dotações orçamentárias:

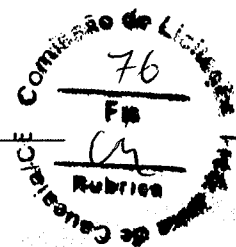
UNIDADE ADMINISTRATIVA	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSOS
08.21 – Secretaria de Educação	12.122.0161.2.053.0000 - Apoio Administrativo a Secretaria de Educação	3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiro Pessoa Jurídica	1.500.1001.00 – Receitas de Impostos e de Transferência de Impostos

Caucaia/CE, 10 de outubro de 2025.

Francisco Dominguez Y Gouveia

Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Educação





DESPACHO

À ASSESSORIA JURIDICA

PROCESSO ADMINISTRATIVO: INEXIGIBILIDADE de LICITAÇÃO Nº 2025.10.28.01-SME

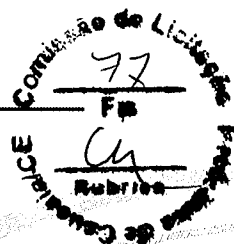
UNIDADE GESTORA INTERESSADA: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.

Anexo ao presente estamos encaminhando processo administrativo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2025.10.28.01-SME**, que versa sobre as PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS E CARTORÁRIOS (CERTIDÃO DE BUSCAS E ABERTURA DE MATRÍCULAS, PRENOTAÇÃO, RETIFICAÇÃO E REGISTRO DE IMÓVEIS) JUNTO AO CARTÓRIO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE, para análise e parecer, nos termos da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, notadamente o inciso III do artigo 72 e demais legislação pertinente.

Caucaia/CE, 28 de outubro de 2025.

Ordenador de Despesas da Secretaria de Educação do Município de Caucaia/CE





PARECER JURÍDICO 01.12/2025 - INX

PROCESSO ADMINISTRATIVO: Inexigibilidade nº 2025.10.28.01-SME.

ÓRGÃO INTERESSADO: Secretaria Municipal de Educação de Caucaia.

OBJETO: Prestação de serviços extrajudiciais e cartorários (certidão de buscas e abertura de matrículas, prenotação, retificação e registro de imóveis) junto ao cartório de imóveis do município para atender às necessidades da Secretaria de Educação do Município de Caucaia/CE.

I. DO RELATÓRIO

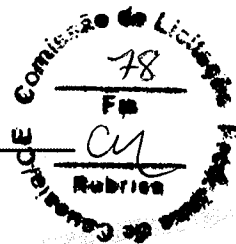
Trata-se de solicitação de análise e emissão de parecer jurídico acerca do Processo Administrativo Inexigibilidade nº 2025.10.28.01-SME, com vistas ao controle prévio de legalidade do procedimento adotado.

Compulsando os autos, vê-se que o processo está instruído com as seguintes peças:

- Documento de Formalização da Demanda;
- Estudo Técnico Preliminar;
- Mapa de Gerenciamento de Risco;
- Declaração de adequação orçamentária;
- Termo de Referência;
- Documentos de habilitação do contratado;
- Justificativa da contratação;
- Minuta do Contrato.

É o que importa relatar.





II. DO PARECER JURÍDICO E SEU CARÁTER NÃO VINCULANTE

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 53, ao tratar sobre as atribuições do órgão de Assessoramento Jurídico da Administração, estabelece que cabe a ele realizar prévio controle de legalidade, mediante análise jurídica das contratações públicas: "Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação".

Neste ponto, importa destacar que o parecer jurídico, elaborado com vista a orientar o agente público na tomada de decisão, tem caráter meramente opinativo não vinculando a Administração ou os particulares à sua motivação ou conclusões, conforme decido pelo c. STF na ADPF nº 412/DF (Rel. Min, Alexandre de Moraes, DJE27/02/2020).

No referido julgamento, assentou o eminente Ministro Alexandre de Moraes que:

A consultoria jurídica prestada pelos órgãos da Advocacia Pública (art. 732, CF) - Procuradorias-Gerais dos Estados e Municípios - não tem caráter vinculativo e os pareceres editados com base nessa atribuição não compelem a Administração à produção de atos administrativos com conteúdo convergente ao da orientação expedida pelo órgão de consultoria.

Fixadas essas premissas, passa-se à análise do caso.

III. DA LEGALIDADE DO PROCESSO ADMINISTRATIVO INEXIGIBILIDADE Nº 2025.10.28.01-SME.

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 37, inciso XXI, estabelece que, ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública deverão ser contratadas mediante processo de licitação pública que assegure igualdade





de condições a todos os concorrentes. Essa norma constitucional foi regulamentada, de forma moderna e sistematizada, pela Lei nº 14.133/2021, novo marco legal das licitações e contratos administrativos.

A exigência de prévio processo licitatório tem como objetivo fundamental assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, resguardando os princípios da isonomia, legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e transparência, conforme previsto nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. A licitação é, portanto, um instrumento de controle preventivo da atividade administrativa e de promoção da boa governança pública, representando uma garantia do uso adequado dos recursos públicos.

Contudo, o legislador reconhece que há situações excepcionais em que a licitação se mostra inviável, desnecessária ou incompatível com o interesse público imediato, prevendo hipóteses legais de contratação direta, que se subdividem em dispensa e inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

É fundamental ressaltar que, mesmo nas situações de contratação direta, a nova legislação estabelece a obrigatoriedade de procedimentos mínimos de formalização e justificativa, incluindo a apresentação de elementos que comprovem a compatibilidade dos preços com os valores praticados no mercado, bem como a fundamentação da escolha do fornecedor.

Dessa forma, embora a licitação seja a regra geral para contratações públicas, as exceções previstas em lei devem ser interpretadas de maneira restritiva, com o objetivo de evitar abusos e assegurar a prevalência do interesse público.



IV. FUNDAMENTAÇÃO.

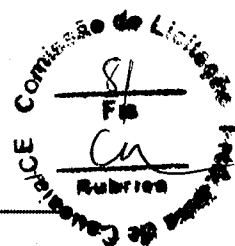
O caso em análise trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação, conforme previsto no artigo 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, aplicável à aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos. Essa modalidade é permitida quando a realização do certame competitivo revela-se inviável em razão da constatação de exclusividade na provisão do objeto, evidenciada pela existência de um único fornecedor, empresa ou representante comercial, tanto em âmbito nacional (exclusividade absoluta) quanto, consideradas as peculiaridades do caso concreto, na circunscrição geográfica de atuação do representante (exclusividade relativa ou geográfica).

A Lei nº 14.133/2021 estabelece as características e especificações do objeto devem se restringir àquelas imprescindíveis para o atendimento da necessidade da Administração, sendo vedados requisitos excessivos, desnecessários ou que restrinjam a competição, como a indicação de uma marca específica sem justificativa.

Outrossim, a demonstração da inviabilidade de competição deverá ser efetivada por meio de atestado de exclusividade, contrato de exclusividade, declaração emitida pelo fabricante ou qualquer outro instrumento que inequivocamente demonstre que o fornecimento ou a prestação é realizado por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos, conforme determina o §1º do art. 74.

No caso em tela, verifica-se que a escolha pelo Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia não se dá por qualquer exigência da Administração, visto que a abrangência territorial dos cartórios de imóveis se dá em razão da lei, mais especificamente pelo art. 128 da Lei Estadual nº 16.397/2017, com as alterações realizadas pela Lei nº 18.785/2024, bem como pela





Portaria nº 68/2025, oriunda do Fórum da Comarca de Caucaia, representado por seu diretor, o nobre juiz, Dr. Francisco Bezerril Azevedo de Queiroz.

Dessa forma, conclui-se que a inviabilidade de competição — pressuposto central para a configuração da inexigibilidade — decorre da inexistência de outros cartórios que possam prestar o serviço pleiteado pela Secretaria demandante.

Em análise aos requisitos formais, verifica-se que a Secretaria Municipal de Educação apresentou Documento de Formalização da Demanda justificando a necessidade da contratação como sendo “necessária para atender às demandas da Secretaria Municipal de Educação de Caucaia/CE. A obtenção de certidões de buscas e abertura de matrículas, prenotação, retificação e registro de imóveis é fundamental para garantir a regularização e legalidade dos imóveis utilizados pela Secretaria, assegurando a segurança jurídica das transações imobiliárias”.

A fase de planejamento apresenta, ainda, Estudo Técnico Preliminar que se encontra em perfeita harmonia ao mínimo exigido em lei e disposto no §1º e incisos do artigo 18 da Lei nº 14.133/2021; Termo de Referência, no qual é possível identificar todos os elementos exigidos pelo inciso XXIII, do art. 6º, da Lei nº 12.133/2021; a declaração de impacto Orçamentário-Financeiro, demonstrando a viabilidade financeira da contratação desejada; os documentos de habilitação do contratado, onde é possível verificar que ele atende a todos os requisitos estabelecidos pelo Termo de Referência; a justificativa da contratação e a minuta do contrato.

V. DA CONCLUSÃO.

Face ao exposto, e nos limites da análise jurídica realizada, excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência administrativa, esta assessoria opina pela





viabilidade jurídica da contratação por inexigibilidade de licitação, contemplado no processo administrativo Inexigibilidade nº 2025.10.28.01-SME, com fundamento no artigo 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

É o parecer.

Caucaia-CE, 05 de dezembro de 2025.

Mariana de A. Valdevino Freitas
Mariana De Araujo Valdevino Freitas
OAB/CE 42.607
(Portaria nº 834/2025, D.O.M 01/09/2025)

