



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA**  
**Controladoria Geral**

Rua Francisco Santos, 160 -1º andar – Centro – Itabaiana/SE.  
PABX: (79) 3431-9712 - controladoria@itabaiana.se.gov.br



**PARECER TÉCNICO Nº 26/2025**

**EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE - LOCAÇÃO DE IMÓVEL. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL: INCISO V, ARTIGO 74 DA LEI Nº 14.133/2021. ANÁLISE TÉCNICA DO PROCEDIMENTO**

O CONTROLE INTERNO DE ITABAIANA, ESTADO DE SERGIPE, por intermédio de sua secretária, nos autos em epigrafe, em atendimento ao pedido de análise e parecer acerca da viabilidade da admissibilidade do procedimento administrativo, assim manifesta-se, a saber:

**1. RELATÓRIO**

Trata-se de processo administrativo encaminhado a este órgão consultivo, para análise do parecer técnico, acerca da viabilidade da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133, de 2021, que tem por objeto a locação de imóvel para Setor de Transporte da Secretária de Obras com o objetivo de Estacionamento e a Guarda de Veículos da Frota, conforme justificativa e especificações constantes do Termo de Referência e seus anexos.

Os autos vieram autuados e instruídos com os seguintes documentos, no que importa à presente análise:

1. Consta Ofício de encaminhamento;
2. Consta Documento de Formalização de demanda (DFD) elaborados pela Secretaria de Obras Itabaiana/SE em obediência aos requisitos legais<sup>12</sup>;
3. Consta comunicação interna;
4. Consta Memorando designando responsáveis pela elaboração do ETP e TR;
5. Consta Estudo Técnico Preliminar (ETP)<sup>34</sup>;
6. Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel;

<sup>1</sup> BRASIL. Lei nº 14.133/2021, art. 18, I.

<sup>2</sup> BRASIL. Decreto nº 10.947/2022. Art.8º.

<sup>3</sup> BRASIL. Lei nº 14.133/2021, art. 18, §1º

<sup>4</sup> BRASIL. Instrução Normativa nº 58/2022 S/G/S, art. 9º.

7. Consta Certidão de Inexistência de Imóvel;
8. Consta Termo de Referência (TR)<sup>5</sup> o art. 9º <sup>6</sup>da IN 81/ 2022 seges;
9. Consta Matriz de Risco; (Art. 72, I, Lei nº 14.133/2021);
10. Consta Pedido de aprovação do ETP e TR;
11. Consta aprovação do ETP e TR;
12. Consta ao Ofício do setor de compras - assunto: Pesquisa de Preço;
13. Consta Ofício do setor de compras ao cadastro imobiliário;
14. Consta Ofício do cadastro imobiliário;
15. Consta Pedido de Estimativa de Impacto Orçamentário e Financeiro;
16. Constam Declarações de Impacto Orçamentário e Financeiro;
17. Consta Justificativa de inexigibilidade;
18. Consta ofício nº 16/2025 do Controle Interno
19. Consta proposta de preço;
20. Consta relação de documentos (Habilitação Jurídica, regularidade Fiscal, Social, Trabalhista, qualificação técnica, econômica- Financeira)
21. Consta inexigibilidade de Licitação;
22. Consta Despacho encaminhando ao Controle Interno;
23. Consta nº 20/2025 do Controle Interno;

Instruído o procedimento, no que importa relatar, os autos vieram ao Controle Interno para análise e parecer.

## 2. DA FUNDAMENTAÇÃO

### 2.1 PRELIMINARMENTE - DA COMPETÊNCIA DO CONTROLE INTERNO

Sabe-se que o Parecer do Controle Interno em Processos Licitatórios refere-se ao exercício do controle prévio e concomitante dos atos de gestão, além de cumprir a função da análise do procedimento, bem como, os pressupostos formais e materiais, ou seja, avaliar a compatibilidade dos atos administrativos produzidos no processo com o sistema jurídico vigente.

Urge informar que a veracidade das informações e documentações ora apresentadas são de inteira responsabilidade dos contraentes, aos quais advirto acerca da possibilidade de aplicação de sanções políticas, administrativas, civis e penais para os casos de malversação da verba pública, decorrentes da prática de ato de improbidade

<sup>5</sup>BRASIL.. Lei nº 14.133/2021, art. 6º, XXIII

<sup>6</sup> BRASIL.. Instrução Normativa nº 81/2022 SEGES, art. 9º.

administrativa, consoante preconizado pela Lei nº 8.429/92 - após a edição da Lei de Responsabilidade Fiscal, complementada na Lei nº 10/028/2000, que criou novos tipos penais (crimes contra as finanças públicas) - com a finalidade de tornar mais efetivos os principais constitucionais da Administração Pública, contidas no art. 37 da Constituição Federal.

Desta forma, a discricionariedade e conveniência da realização de determinada contratação fica a cargo do Gestor Público, ordenador das despesas.

## 2.2 DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DIRETA E DO PARECER DO CONTROLE INTERNO

O artigo 72 da Lei nº 14.133, de 2021, elenca providências e documentos que devem instruir a fase de planejamento do processo de contratação direta, conforme abaixo transcrito:

- I - documento de formalização de demanda e, **se for o caso**, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente.

Assim, para viabilizar a contratação direta, a Administração deverá elaborar parecer técnico (artigo 72, III, da Lei nº 14.133/2021) que comprove o atendimento dos requisitos exigidos, acompanhado da documentação comprobatória.

Dito isso, passamos a análise dos documentos juntados aos autos, quanto ao preenchimento das exigências legais.

## 2.3 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS AO PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Lei nº 14.133, de 2021, a IN SEGES Nº 58, de 2022, e a IN SEGES/ME Nº 81, de 2022, a Administração Pública deverá produzir os documentos abaixo durante a fase de planejamento da contratação:

- a) documento para formalização da demanda;
- b) estudo técnico preliminar;
- c) mapa(s) de risco;
- d) termo de referência.



Dito isso, percebe-se que os documentos foram juntados aos autos: documento para formalização da demanda, mapa(s) de risco e termo de referência, vejamos:

### 2.3.1 DOCUMENTO PARA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA

Da análise do documento de formalização da demanda, percebe-se que foram previstos os conteúdos do art. 8º do Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022, especialmente a justificativa da necessidade da contratação, o nome da área requisitante ou técnica com a identificação do responsável e a indicação da data pretendida para a conclusão da contratação.

### 2.3.2 GERENCIAMENTO DE RISCO

Cabe pontuar que **“Mapa de Riscos” não se confunde com cláusula de matriz de risco**, a qual será tratada quando da minuta de contrato e é considerada como a caracterizadora do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, em que se aloca, de forma prévia e acertada, a responsabilidade das partes por possível ônus financeiro decorrente de eventos supervenientes à contratação. Assim, a idealização e elaboração do “Mapa de Riscos” não supre a necessidade da Administração Pública, em momento oportuno, discutir **a matriz de riscos a ser estabelecida no instrumento contratual**.

Quanto ao mapa de riscos (art. 72, I, da Lei nº 14.133, de 2021), percebe-se que contém a indicação do risco, da probabilidade, do impacto, do responsável e das ações preventiva e de contingência

### 2.3.3 TERMO DE REFERÊNCIA

O Termo de Referência é o documento que deverá conter a definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação, a fundamentação da contratação, a descrição da solução, os requisitos da contratação, o modelo de execução do objeto, o modelo de gestão do contrato, os critérios de medição e de pagamento, a forma e critérios de seleção do fornecedor, as 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 e a adequação orçamentária (art. 6º, XXIII, da Lei nº 14.133, de 2021).

Considerando que se trata de locação de imóvel para atender aos fins sede da para Setor de Transporte da Secretária de Obras com o objetivo de Estacionamento e a Guarda de Veículos da Frota. Segundo a justificativa apresentada pela Secretaria, a escolha o imóvel baseia-se por o imóvel apresentar estruturas perfeitas que atende as finalidades da Secretaria, atendendo aos interesses da Administração Pública, além de possuir estrutura, instalações e localização que atenda às necessidades realizadas pela Secretaria.

Como se sabe, a justificativa da necessidade da contratação constitui questão de ordem técnica e administrativa, razão pela qual, não deve esta Controladoria se pronunciar conclusivamente acerca do mérito (oportunidade e conveniência) da motivação

apresentada e das opções feitas pelo administrador, exceto na hipótese de afronta a preceitos legais, o que não nos parece ser o caso.

Portanto, a necessidade da contratação está justificada, tendo sido estimado o quantitativo do objeto e amparado por documentos juntados aos autos.

Nesse contexto, em análise eminentemente formal, verifica-se que o termo de referência contemplou todas as exigências legais.

### 2.3.5 DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A contratação por inexigibilidade ou dispensa de licitação não dispensa a justificativa do preço (art. 72, VII, da Lei n.º 14.133, de 2021). Assim, deve a Administração verificar se o preço a ser contratado encontra-se em consonância com o valor de mercado.

Dito isto, verifica-se que, no caso, o valor do custo da locação foi apontado em laudo de avaliação do imóvel no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) elaborado pela Secretaria de Obras do Município.

Como se sabe, o valor encontrado no laudo de avaliação do imóvel constitui questão de ordem predominantemente técnica, razão pela qual, não deve esta Controladoria se pronunciar conclusivamente.

### 2.3.6 DA DOCUMENTAÇÃO ACOSTADA PELA PESSOA FÍSICA

A IN n.º 116, de 21 de dezembro de 2021, que regulamenta a participação de pessoas físicas em licitações, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional, em vista das disposições da nova Lei de Licitações n.º 14.133/2021, em especial os arts. 11 e 6º, inc. VIII e IX.

O Art. 5º O edital ou o aviso de contratação direta deverá conter, dentre outras cláusulas:

(...)

II - apresentação pelo adjudicatário dos seguintes documentos, no mínimo:

c) **certidão negativa de insolvência civil;**

d) declaração de que atende os requisitos do edital ou do aviso de contratação direta;

## 3. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Em princípio, todas as obras, serviços, compras e alienações promovidas pelo Poder Público devem ser precedidas de licitação, que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta (CF art. 37, XXI).

Entretanto, casos há em que a competição se torna inviável ou impossível. A licitação será, pois, inexigível, já que ausente uma de suas razões de existir: a pluralidade de ofertas a promover uma disputa entre particulares.

Diferentemente da dispensa de licitação, onde a competição é possível, mas a realização do certame não é obrigatória por força de lei; na inexigibilidade, o ente público não tem opção, não há discricionariedade a observar. O que vale é a impossibilidade de obter propostas equivalentes, ou melhor, de ter o produto ou serviço necessário prestado satisfatoriamente por mais de um indivíduo.

Em última análise, a inexigibilidade é condição que se impõe à Administração, como única forma de atendimento ao interesse público.

A contratação direta por inexigibilidade de licitação é uma exceção à regra do art. 37, XXI, da Constituição Federal, e está prevista no art. 74 da Lei nº 14.133, de 2021:

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.**

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

**I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;**

**II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;**

**III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.**

Verifica-se então que esses são os requisitos para contratação por meio de inexigibilidade:

- a) Avaliação do bem;
- b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto
- c) Justificativa que demonstrem a singularidade do imóvel

Em relação ao item "a", verifica-se que foi elaborado Laudo de Avaliação pela Secretaria das Obras, Infraestrutura, Urbanismo e dos Serviços Público do Município de Itabaiana, o que constitui questão de ordem predominantemente técnica, razão pela qual, não deve esta Controladoria apresentar manifestação.

O Controle Interno nos ofícios de nº 16/2025 e 20/2025 recomendou que as observações fossem corrigidas.

Quanto ao item "b", a Secretaria das Obras, Infraestrutura, Urbanismo e dos Serviços Público do Município de Itabaiana apresentou declaração que demonstra que não há imóvel que atenda ao objeto pretendido.

Quanto à justificativa do item "c" que demonstre a singularidade do imóvel, se faz necessário também compreender que, além da aptidão objetiva (como o tamanho ou a estrutura do bem), a escolha do imóvel apto ao atendimento na necessidade administrativa envolve vários fatores outros, que, embora pareçam afeitos à subjetividade, estão relacionados à finalidade pública que se visa atingir.

No caso dos autos, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel na região que atende os interesses da Administração Pública, inclusive é sede do Setor de Transporte da Secretária de Obras servindo de Estacionamento e a Guarda de Veículos da Frota da atual guarda, já apresentando estrutura, instalações e localização que atenda às necessidades realizadas pela Secretaria.

Nesse diapasão, a localização é um importante fator que pode justificar a escolha de um imóvel, mesmo existindo outros de mesmas dimensões e valores inferiores. A área já possui abastecimento de água, transporte público, esgotamento sanitário, coleta de lixo, energia elétrica.

Portanto, o somatório desses fatores de localização, infraestrutura, leva à conclusão, segundo a justificativa apresentada, de que o imóvel escolhido atende perfeitamente à necessidade da Administração.

#### 4. CONCLUSÃO

Ante o exposto, obedecidas as demais regras contidas nos artigos 72 e 74, inciso V, § 5º, incisos I a III da Lei 14.133, de 2021. Manifesta-se, portanto pela continuidade do processo licitatório de contratação direta, por inexigibilidade de licitação e seus ulteriores atos, sem outras considerações.

É o que temos a relatar.

É o parecer, ora submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Controle Interno, salvo melhor juízo.

Itabaiana/SE, 13 de Fevereiro de 2025.

*Ana Karoline Oliveira Borges*  
ANE KAROLINE OLIVEIRA BORGES

SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE INTERNO

*Miguel Victor de Sá Cordeiro Almeida*  
MIGUEL VICTOR DE SÁ CORDEIRO ALMEIDA  
ASSESSOR ESPECIAL II