



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA



PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 049/2025
INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS.

JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE

1. DO OBJETO

O objeto do presente processo é a compra, de imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, destinado à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares), para atender as necessidades da população do município de Nova Colinas - MA.

2. DA JUSTIFICATIVA

A presente justificativa tem por finalidade embasar a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, visando à aquisição de imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, s/n, Centro, no município de Nova Colinas/MA, o qual será destinado à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares), com o objetivo de atender às necessidades habitacionais da população em situação de vulnerabilidade social no município.

A escolha do referido imóvel fundamenta-se em sua localização estratégica no centro da cidade, de fácil acesso, com infraestrutura urbanística compatível e condições físicas adequadas para a implantação do projeto habitacional proposto. Tais características o tornam singular em relação aos demais imóveis disponíveis, considerando critérios técnicos, sociais e urbanísticos, essenciais à execução eficiente e célere da política pública habitacional local.

Nos termos do artigo 74, inciso X, da Lei Federal nº 14.133/2021, a licitação é inexigível quando houver inviabilidade de competição para aquisição de imóvel cujas características de localização e aptidão tornem necessária a sua escolha, devidamente justificada por profissional ou setor técnico competente. É justamente o que se verifica no presente caso, em que o imóvel atende integralmente às exigências do projeto habitacional, sendo, portanto, a única opção viável identificada para o atendimento do interesse público.

Adicionalmente, em conformidade com o disposto no artigo 72 da mesma lei, a contratação está acompanhada da devida justificativa técnica da escolha do imóvel, bem como da avaliação prévia do valor de mercado, a ser apresentada em laudo técnico elaborado por profissional legalmente habilitado, garantindo que o preço da aquisição está compatível com os valores praticados na região.

Diante do exposto, e considerando os princípios da eficiência, economicidade, legalidade e interesse público, resta devidamente demonstrada a viabilidade jurídica e técnica da contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme prevê a legislação vigente.

3. DO VALOR

O valor apresentado pela empresa interessada é de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, referentes aos serviços prestados, conforme proposta apresentada e planilha abaixo:

4. ENQUADRAMENTO

Considerando que o **S.r. RAIMUNDO COELHO DOS SANTOS**, pessoa física, inscrito no CPF nº *****.925.853-****, dispõe de notória especialização, A contratação é de natureza singular, haja vista as características tanto da localização quanto da adequação do imóvel indicado, além de tratar-se de bem imóvel que atende plenamente às necessidades da Administração Pública, sendo destinado ao funcionamento da oficina



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA



e garagem da prefeitura municipal em Nova Colinas -MA, com características específicas devidamente comprovadas.

Considerando que o objeto se enquadra nos termos da inviabilidade de competição para a contratação direta de imóvel cujas condições de localização e estrutura física o tornem a única opção viável, conforme estabelecido no artigo 74, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 14.133/2021, indicamos que a contratação ocorra por inexigibilidade de licitação.

5. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

Trata-se de uma aquisição de natureza singular, onde a competição seria inviável, devido ao grau de confiabilidade necessário para prestação dos serviços. Foi apresentado laudo de avaliação técnica emitido por profissional habilitado, o qual atesta a compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado local. Tal documento atende ao disposto no artigo 74, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 14.133/2021, servindo como base para a justificativa do preço e da escolha do imóvel. Dessa forma, justifica-se a contratação direta por inexigibilidade de licitação, uma vez que a singularidade do imóvel, aliada à sua adequação às necessidades da Administração, caracteriza a inviabilidade de competição.

As contratações realizadas pelos órgãos e entidades da Administração Pública seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei, obrigação essa advinda do dispositivo constitucional, previsto no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determinou que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Constituição Federal, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

(...)

"XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações."

O objetivo da licitação, portanto, é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é regra.

Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, tendo em vista a impossibilidade de se estabelecer a concorrência entre licitantes.

Em razão da inviabilidade de competição para a contratação de serviço técnico especializado e de natureza predominantemente intelectual com profissionais e de empresa com notória especialização, conforme estabelecido no artigo 74, III, "c" da Lei Federal 14.133/2021, indicamos que a contratação ocorra por inexigibilidade de licitação.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA



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

.....

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

.....

c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;”

Em análise aos presentes autos, observamos que a empresa a ser contratada é uma tradicional prestadora dos serviços objeto desta contratação, atuando com conduta exemplar em diversos municípios, sem nada que desabone a sua conduta. Isso, agregado a comprovada notória especialização da empresa e dos profissionais que a representam, bem como a situação regular de toda documentação pertinente a habilitação jurídica, fiscal e trabalhista, justificam sua escolha, tendo o **S.r. RAIMUNDO COELHO DOS SANTOS**, pessoa física, inscrito no CPF nº *****.925.853-****, apresentado o menor preço global, bem como toda documentação pertinente, que comprova o preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima, ou seja, documentos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, atendendo ao artigo 72, incisos V e VI da Lei Federal 14.133/2021.

Junto a solicitação da contratação estão presentes diversos extratos de contratos do mesmo objeto desta contratação em outros municípios bem como notas fiscais, todos com valores similares (de acordo com o porte), justificando assim a proposta pela empresa a ser contratada, atendendo ao preceito do artigo 23 da Lei Federal 14.133/2021.

6. DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos orçamentários para execução dos serviços objetos do presente Termo de Referência são constantes na Lei Orçamentária Anual - LOA para o exercício financeiro de 2025 e disponíveis no Orçamento do Município, informado pelo Departamento de Contabilidade, conforme a seguir:

Órgão: 02 PODER EXECUTIVO

Unidade: 05 SEC. MUN. DE INFRAESTRUTURA

Dotação: 04.122.0052.1016.00004.4.90.61.00 AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Face ao atendimento de todos os pré-requisitos legais exigidos no artigo 72 e seus incisos, entendemos que há presente o atendimento dos requisitos formais para a contratação. Sendo assim, entendemos que não há impedimento de ordem legal para o acolhimento da postulação da dispensa.

Nova Colinas - MA, 11 de julho de 2025.


EMANUELLA MIRANDA MARTINS
Agente de Contratação



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA



INTERESSADO: Secretaria Municipal de Administração e Finanças

ASSUNTO: Solicitação Parecer.

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 049/2025

OBJETO: Compra, de imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, destinado à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares), para atender as necessidades da população do município de Nova Colinas - MA.

À Procuradoria Municipal,

Encaminha-se o processo em epígrafe para exame e deliberação quanto os documentos acostados, bem como a viabilidade e legalidade da contratação por inexigibilidade, a fim de efetivar uma análise preventiva e sanar possíveis vícios, conforme dispõe o artigo 74, III, "c" da Lei Federal 14.133/2021:

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

.....

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

.....

c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;"

Ressaltando que os documentos acostados, passaram com êxito pelos critérios de aprovação do ordenador de despesas.

Nova Colinas - MA, 11 de julho de 2025.


EMANUELLA MIRANDA MARTINS
Agente de Contratação