

PARECER JURÍDICO

Parecer nº 422/2025-AJEL

ASSUNTO: Parecer sobre regularidade do Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação: Aquisição de terreno urbano, de propriedade particular, localizado no município de Xinguara – PA, no setor Frei Henri Burin des Roziers, destinado à implantação de uma unidade básica de saúde (UBS).

REFERÊNCIA: Processo Administrativo nº 195/2025/PMX
Inexigibilidade de Licitação nº 060/2025/FMS/PMX

1. DO RELATÓRIO

Cuida-se da análise jurídica do Processo Administrativo nº 195/2025/PMX, Inexigibilidade de Licitação nº 060/2025/FMS/PMX, fundamentado no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que tem por objeto a aquisição de terreno urbano, de propriedade particular, situado no Setor Frei Henri Burin Des Roziers, Município de Xinguara/PA, destinado à implantação de uma Unidade Básica de Saúde – UBS, vinculada à Secretaria Municipal de Saúde.

O procedimento foi encaminhado a esta Assessoria Jurídica instruído com os seguintes documentos:

- a) Documento de Formalização da Demanda –DFD;
- b) Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- c) Declaração de Inexistência de Imóvel Público;
- d) Proposta Comercial de Venda;
- e) Justificativa;
- f) Título Definitivo de Propriedade com Mapa da Área;
- g) Auto de Avaliação Mercadológica;
- h) Documentos de Regularidade da Contratada – “*habilitação*”;
- i) Declaração de Previsão Orçamentária;
- j) Declaração de Adequação Orçamentária;
- k) Termo de Autuação;

- l) Portaria de nomeação da Agente de Contratação e Equipe de Apoio;
- m) Requisitos de Habilitação;
- n) Termo de Inexigibilidade;
- o) Minuta do Contrato.

É o relatório, passo a fundamentar.

2. ANÁLISE JURÍDICA

2.1 Da Modalidade de Inexigibilidade de Licitação

A Lei n. 14.133/2021 prevê, em seu art. 74, inciso V, a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação quando inviável a competição, especialmente nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

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.***

No caso concreto, restou demonstrada a inviabilidade de competição, uma vez que não há terreno público disponível capaz de atender às especificações necessárias para a implantação da Unidade Básica de Saúde no Setor Frei Henri Burin Des Roziers, conforme certificado emitido pela Secretaria Municipal de Saúde e informações consolidadas no Estudo Técnico Preliminar.

O setor em questão, embora em plena expansão urbana, não dispõe de área institucional regularizada, com metragem adequada e infraestrutura mínima

capaz de comportar a construção de equipamento público de saúde, o que impossibilita a utilização de imóvel pertencente ao patrimônio municipal.

Cumprе destacar que foram realizadas consultas internas e levantamentos junto ao cadastro imobiliário municipal, os quais atestaram inexistir terreno público apto a atender às exigências técnicas e urbanísticas do projeto, tornando indispensável a busca por imóvel particular que reunisse simultaneamente localização estratégica, topografia favorável, dimensões adequadas e plena regularidade dominial. Essa circunstância, somada à necessidade de assegurar a expansão da rede de atenção primária à saúde em região carente de equipamentos públicos, evidencia que apenas a área ofertada atende integralmente às condições indispensáveis à futura instalação da UBS.

Diante desse cenário e da urgência na implantação da unidade de saúde para suprir a demanda crescente da população local, a Administração identificou como solução mais adequada a aquisição do terreno situado na Rua Luís Pedro Zambotto, Lote 01, Quadra 04A, o qual apresenta condições urbanísticas e estruturais plenamente compatíveis, conforme demonstram o laudo técnico de avaliação mercadológica, o memorial descritivo e o mapa da área anexados aos autos.

Importa registrar, ainda, que a singularidade do imóvel decorre não apenas de sua localização estratégica dentro do setor, mas também da raridade de lotes disponíveis com dimensões suficientes e regularidade jurídica plena, fatores que reforçam a inviabilidade de competição e justificam a contratação direta, atendendo, assim, ao interesse público e à necessidade de ampliação da infraestrutura municipal de saúde.

2.2. Da Justificativa da Necessidade da Contratação

A Secretaria Municipal de Saúde apresentou robusta justificativa, destacando que a aquisição do terreno se faz necessária diante da inexistência de área pública adequada e regularizada no Setor Frei Henri Burin Des Roziers, o que inviabiliza a instalação da nova Unidade Básica de Saúde prevista no planejamento municipal. O bairro, em acelerada expansão e com expressivo crescimento populacional, carece de equipamentos públicos de saúde, resultando em sobrecarga das unidades já existentes e dificultando o acesso da população às ações de atenção primária, que constituem a porta de entrada do Sistema Único de Saúde. A implantação de uma UBS no referido setor é essencial para ampliar a cobertura assistencial, reduzir deslocamentos e garantir atendimento contínuo e resolutivo, conforme orientações da Política Nacional de Atenção Básica e das diretrizes do Ministério da Saúde.

O terreno identificado Lote 01 da Quadra 04A, localizado na Rua Luís Pedro Zambotto, oferece metragem adequada, topografia favorável e inserção urbana compatível com as exigências técnicas para construção de UBS Tipo 1, atendendo plenamente aos requisitos de acessibilidade, infraestrutura básica, viabilidade operacional e conformidade urbanística previstos nas normas sanitárias e no Plano Diretor Municipal. Sua localização estratégica permite atender diretamente a população residente no setor, garantindo maior eficiência na prestação dos serviços de saúde e contribuindo para a descentralização da rede assistencial.

A aquisição do imóvel, portanto, revela-se medida imprescindível e inadiável para assegurar a continuidade das políticas públicas de saúde, promover a expansão planejada da atenção básica e garantir melhores condições de atendimento à comunidade, especialmente em uma área até então desprovida de estrutura pública capaz de atender às demandas da população local.

2.3. Da Avaliação Técnica e Compatibilidade do Valor

O Laudo de Avaliação Mercadológica anexado aos autos, elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado, utilizou o método comparativo direto de dados de mercado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, analisando valores praticados para terrenos de características semelhantes no Município de Xinguara. O estudo técnico considerou a localização do imóvel, situado no Setor Frei Henri Burin Des Roziere, sua área total de 1.200,00 m², topografia plana, acesso por via pública estruturada, existência de infraestrutura urbana e parâmetros construtivos compatíveis com a futura implantação de uma Unidade Básica de Saúde.

Com base nesses fatores, o laudo fixou o valor estimado em R\$ 155.933,60 (cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e trinta e três reais e sessenta centavos), resultado de pesquisa envolvendo imobiliárias locais, registros cartoriais, anúncios públicos e valores venais praticados na região.

Ressalte-se que a proposta apresentada pelo proprietário, no montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), mostra-se inferior ao valor encontrado na avaliação técnica, demonstrando coerência com os preços de mercado e revelando vantajosidade econômica para a Administração Pública. A compatibilidade do valor ofertado com o estimado, aliada à regularidade documental e à adequação técnica do terreno, confirma a ausência de qualquer indício de sobrepreço, caracterizando a contratação como economicamente adequada e juridicamente segura.

A análise do mercado imobiliário local evidenciou ainda a reduzida oferta de terrenos com dimensões suficientes, infraestrutura mínima instalada e regularidade dominial no Setor Frei Henri, o que reforça a singularidade do imóvel analisado e a adequação do preço apurado. Desse modo, o laudo técnico cumpre sua finalidade legal ao demonstrar a razoabilidade do valor, garantindo o

atendimento aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

2.4 Da Regularidade Documental da Parte Contratada

O proponente, apresentou toda a documentação exigida nos Requisitos de Habilitação, demonstrando atender plenamente às condições legais, fiscais e formais necessárias à contratação. Consta nos autos o Título Definitivo de Propriedade do imóvel, emitido pelo Município de Xinguara.

Foram igualmente apresentadas as certidões negativas de débitos nas esferas federal, estadual, municipal e trabalhista, todas válidas e emitidas pelos órgãos competentes, incluindo: Certidão Conjunta da Receita Federal/PGFN, Certidão Negativa da Justiça do Trabalho (BNDT), Certidões de Regularidade Tributária e Não Tributária da SEFA/PA, bem como Certidão Negativa de Débitos Municipais, comprovando a inexistência de pendências junto ao fisco. Ademais, foram juntadas as certidões expedidas pela Controladoria-Geral da União (CEIS/CNEP/CEPIM), pelo Tribunal de Contas da União (TCU) e pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), todas indicando a inexistência de sanções administrativas, impedimentos ou registros de improbidade que inviabilizem sua contratação pela Administração Pública.

O proponente também apresentou documentos pessoais atualizados, comprovante de endereço e demais informações exigidas, completando o conjunto de habilitação previsto no processo administrativo.

Dessa forma, restou plenamente comprovada a regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e cadastral da parte contratada, em estrita observância aos arts. 62 e 63 da Lei nº 14.133/2021, não havendo quaisquer óbices à transferência do imóvel ao Município de Xinguara.

2.5 Da Regularidade e Disponibilidade Orçamentária

A contratação está amparada por dotação orçamentária específica, conforme declarado pela unidade orçamentária competente da Secretaria Municipal de Saúde. Consta nos autos a Declaração de Previsão Orçamentária, bem como a Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, atestando que a despesa encontra respaldo no planejamento municipal e está devidamente compatibilizada com as normas da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

Assim, verifica-se que a Administração possui os meios financeiros necessários para a aquisição do terreno, garantindo a regularidade fiscal da contratação.

3. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica entende que o Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 060/2025/FMS/PMX, referente à aquisição do terreno urbano localizado no Setor Frei Henri Burin Des Roziers, no município de Xinguara/PA, destinado à implantação de uma Unidade Básica de Saúde (UBS), encontra-se regularmente instruído e juridicamente amparado pelo art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. A documentação comprova a inviabilidade de competição, a necessidade da aquisição, a compatibilidade do valor com o mercado e a plena regularidade jurídica, fiscal e dominial do proponente.

Assim, não há óbice jurídico à formalização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, devendo o processo prosseguir para a lavratura da escritura pública de compra e venda e posterior registro imobiliário, com a consequente incorporação do imóvel ao patrimônio público municipal.

É o Parecer S.M.J.

Xinguara - PA, 25 de novembro de 2025.

Nilson José de Souto Júnior

Assessor Jurídico em Licitações

OAB/PA nº 16.534

Contrato Administrativo nº 009/2025

