



Prefeitura Municipal de Iconha  
Secretaria Municipal de Agricultura  
Rua Major Vieira, nº. 211, Centro, Iconha/ES, CEP: 29280-000  
Telefone: (28) 3537-1928 – E-mail: semag@iconha.es.gov.br

## DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

O Documento de Formalização da Demanda (DFD) inaugura o processo de contratação, informando a necessidade de interesse público que exige a contratação do serviço/material.

<b>Setor Requisitante (Secretaria/Setor/Depto.): SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA</b>	
<b>Responsável pela Demanda:</b> <b>FERNANDO CAPRINI VOLPONI</b>	<b>Matrícula:</b> 032041-01
<b>E-mail:</b> semag@iconha.es.gov.br	<b>Telefone:</b> 28 97601-0468
<b>Objeto da futura contratação:</b> LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA - um imóvel de aproximadamente 135 m <sup>2</sup> , com no mínimo seis (06) salas para escritórios, no mínimo dois (02) banheiros, espaço para recepção, conter em todos os ambientes tomadas, luz de teto e interruptores. O imóvel deverá estar localizado no centro da cidade de Iconha, para melhor atendimento à população.	
<b>Objeto trata-se de:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Serviço não continuado	
<input type="checkbox"/> Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra	
<input type="checkbox"/> Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra	
<input type="checkbox"/> Material de consumo	
<input type="checkbox"/> Material permanente / equipamento	
<b>Forma de Contratação sugerida:</b>	
<input type="checkbox"/> Concorrência	
<input type="checkbox"/> Pregão (especificar se Pregão próprio ou como participante em Pregão de outro Órgão, com o uso do SRP)	
<input type="checkbox"/> Leilão	
<input type="checkbox"/> Diálogo Competitivo	
<input type="checkbox"/> Concurso	
<input type="checkbox"/> Dispensa de Licitação – Lei n.º 14.133/2021	
<input checked="" type="checkbox"/> Inexigibilidade – Lei n.º 14.133/2021	
<input type="checkbox"/> Adesão à ARP de outro Órgão	
*O valor estimado da contratação é de R\$ 15.600,00 (Quinze mil e seiscentos reais), estando dentro do valor da dispensa previsto no inciso I ou II do art. 75 da Lei n.º 14.133/2021.	



Prefeitura Municipal de Iconha  
Secretaria Municipal de Agricultura  
Rua Major Vieira, nº. 211, Centro, Iconha/ES, CEP: 29280-000  
Telefone: (28) 3537-1928 – E-mail: [semag@iconha.es.gov.br](mailto:semag@iconha.es.gov.br)

## **1. Justificativa da necessidade da contratação da solução, considerando o Planejamento Estratégico, se for o caso**

- 1.1 A Secretaria Municipal de Agricultura, possui Departamentos/Setores que executam atividades de atendimento aos cidadãos e aos servidores, atividades pelas quais são de importância para o desenvolvimento do município, e a inexecução dos mesmos podem gerar prejuízo a Administração Pública.
- 1.2 Nesse sentido, verifica-se a necessidade da Locação do Imóvel, para garantia da execução das atividades com agilidade, gerando atendimentos/atividades eficientes e eficazes.
- 1.3 Diante do exposto resta demonstrado o interesse público pela Locação do Imóvel pretendida, tendo em vista que somente assim será possível realizar com perfeição os procedimentos citados.

## **2. Quantidade de material/serviço da solução a ser contratada**

Serviço de locação de Imóvel para instalação e funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Agricultura por um período de 12 (doze) meses.

## **3. Previsão de data em que deve ser assinado o instrumento contratual ou formalizado o instrumento equivalente**

29/12/2025

## **4. Créditos Orçamentários**

Elemento de despesa: 339036000000 Fonte: 1500 Ficha: 852

## **5. Indicação do(s) integrante(s) da equipe de planejamento e se necessário o(s) responsável(is) pela fiscalização**

Fiscal do Contrato:

**Fabriciano Muniz Mongin**  
Diretor de Divisão

Gestor do Contrato:

**Emily Viali Bindeli**  
Assistente Geral

Submeto o presente Documento de Formalização da Demanda para avaliação.  
Iconha/ES, 24 de novembro de 2025.

**FERNANDO CAPRINI VOLPONI**  
Secretário Municipal de Agricultura

**FERNANDO CAPRINI VOLPONI**

SECRETÁRIO

ADM - SEMAG - PMICNH

assinado em 26/11/2025 08:18:53 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 26/11/2025 08:18:53 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por FABRICIANO MUNIZ MONGIN (ASSISTENTE GERAL - ADM - SEMAG - PMICNH)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-1V0118>



Prefeitura Municipal de Iconha  
Secretaria Municipal de Agricultura  
Rua Major Vieira, nº. 211, Centro, Iconha/ES, CEP: 29280-000  
Telefone: (28) 3537-1928 – E-mail: semag@iconha.es.gov.br

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO

- 1.1 O objeto do presente instrumento é a locação de um imóvel servir de instalação e funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Agricultura, por um período de 12 (doze) meses, conforme descrição no pedido de compra.
- 1.2 Composto por: aproximadamente 135 m<sup>2</sup>, dividido em seis (06) salas para escritórios, com dois (02) banheiros, espaço para recepção. O imóvel está localizado no centro da cidade de Iconha, para melhor atendimento à população, cujo proprietária é a Senhora Maria Nazaret Paganini.
- 1.3 Todas as instalações e acessórios pertencentes ao imóvel deverão estar em perfeitas condições de uso, inclusive elétrica e hidráulica.
- 1.4 Definição/Detalhamento do objeto, conforme especificações técnicas, condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento, abaixo discriminadas:

ITEM	DESCRÍÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UNID	QUANT	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA - um imóvel de aproximadamente 135 m <sup>2</sup> , com no mínimo seis (06) salas para escritórios, no mínimo dois (02) banheiros, espaço para recepção, conter em todos os ambientes tomadas, luz de teto e interruptores. O imóvel deverá estar localizado no centro da cidade de Iconha, para melhor atendimento à população.	Mês	12	1.300,00	15.600,00

### 2 JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

1.1 Se faz necessária para locação do imóvel para funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Agricultura. Trata-se de um imóvel que atende o interesse público, pois oferece bom estado de conservação, localiza-se próximo ao centro do município

1.2 Nesse sentido, verifica-se a necessidade da Locação do Imóvel, para garantia da execução das atividades com agilidade e consequentemente um bom atendimento.

1.3 Diante do expoto resta demonstrado o interesse público pela Locação do Imóvel



Prefeitura Municipal de Iconha  
Secretaria Municipal de Agricultura  
Rua Major Vieira, nº. 211, Centro, Iconha/ES, CEP: 29280-000  
Telefone: (28) 3537-1928 – E-mail: semag@iconha.es.gov.br

pretendida, tendo em vista que somente assim será possível realizar com perfeição os procedimentos citados.

## **2 DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

2.1 Locação do imóvel localizado na Rua Major Vieira, 211, Centro, Iconha-ES, com área total de 300 m<sup>2</sup>.

2.2 Imóvel perfeitamente adequado às necessidades da Secretaria Municipal de Agricultura, onde já tem suas unidades ali instalada.

2.3 Do prazo para entrega do imóvel: De forma imediata, após assinatura do Contrato.

2.4 Da garantia Legal: Fica dispensada a prestação de garantia para execução da contratação, conforme faculta o art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021;

2.5 Dos Custos agregados ao Objeto

Todas as despesas decorrentes de IPTU e demais tributos que incidirem sobre a execução do objeto, correrão por conta exclusiva do proprietário do imóvel.

## **3 DO PLANO DE FISCALIZAÇÃO/GESTÃO DO CONTRATO**

Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto da contratação, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas, e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

3.1.1 O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da Contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

## **4 DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

- 4.1 Pagar o valor do aluguel;
- 4.2 Utilizar o imóvel para o atendimento da finalidade pública proposta;
- 4.3 Levar ao conhecimento do LOCADOR, imediatamente, o surgimento de qualquer dano ou defeito para que seja realizada a reparação;



Prefeitura Municipal de Iconha  
Secretaria Municipal de Agricultura  
Rua Major Vieira, nº. 211, Centro, Iconha/ES, CEP: 29280-000  
Telefone: (28) 3537-1928 – E-mail: semag@iconha.es.gov.br

- 4.4** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.5** Fica o LOCATÁRIO responsável pelas contas de luz e água;
- 4.6** Fica o LOCATÁRIO responsável pela quitação do IPTU, proporcional ao período da locação;
- 4.7** Havendo interesse na renovação da vigência contratual, deverá o LOCATÁRIO manifestar-se com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- 4.8** Outras obrigações expressas no art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991 e demais dispositivos pertinentes;

## **5 DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- 5.1** O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o espaço pronto, conforme tratativas realizadas e expostas na contraproposta apresentada;
- 5.2** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 5.3** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 5.4** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 5.5** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 5.6** Comunicar ao LOCATÁRIO a manifestação de não renovar o Contrato, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, para que a finalidade pública do presente instrumento não seja prejudicada ou interrompida, dando tempo hábil para que seja providenciado novo local;

## **6 DA SUBCONTRATAÇÃO**

- 6.1 Até regulamentação interna que estabelecerá os casos e percentuais de subcontratação, não será admitida a subcontratação do objeto.

## **7 DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO**

- 1.1. A presente contratação terá vigência de 12 (doze) meses podendo ser prorrogada



Prefeitura Municipal de Iconha  
Secretaria Municipal de Agricultura  
Rua Major Vieira, nº. 211, Centro, Iconha/ES, CEP: 29280-000  
Telefone: (28) 3537-1928 – E-mail: semag@iconha.es.gov.br

no caso de acréscimo nos termos do artigo 125 E/OU do artigo 109 da Lei nº 14.133/2021, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, podendo ser aditado se persistir o interesse público e a vantajosidade da contratação, prevalecendo à forma avençada entre as partes na negociação, contanto que o tempo estipulado para vigência não ultrapasse 60 (sessenta meses).

## **8 DO PAGAMENTO**

**8.1** O pagamento será realizado todo dia 10 (dez) do mês, em conta:

Dados Bancário: **Banco do Brasil, Agência: 4556-X, Conta Corrente: 10681-X.**

## **9 DO REAJUSTE**

- 10.1. Os preços serão expressos em reais e fixos e irreajustáveis, durante a vigência do contrato.
- 10.2. Os preços serão fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data limite para apresentação das propostas, após, podendo ser reajustado pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, o que for menor, podendo ser renovado no interesse da administração, conforme previsão no instrumento contratual.

## **10 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 10.1 Comete infração administrativa o fornecedor que infringir as disposições previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021, quais sejam:
  - 10.1.1 dar causa à inexecução parcial do contrato;
  - 10.1.2 dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
  - 10.1.3 dar causa à inexecução total do contrato;
  - 10.1.4 deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
  - 10.1.5 não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
  - 10.1.6 não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a



Prefeitura Municipal de Iconha  
Secretaria Municipal de Agricultura  
Rua Major Vieira, nº. 211, Centro, Iconha/ES, CEP: 29280-000  
Telefone: (28) 3537-1928 – E-mail: semag@iconha.es.gov.br

contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

10.1.7 ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

10.1.8 apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

10.1.9 fraudar a dispensa ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

10.1.10 comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

10.1.11 considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de negociação;

10.1.12 praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos desta Dispensa;

10.1.13 praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013

10.2 O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores, em processo de aplicação de penalidade, estará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência pela falta do subitem 11.1.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

b) Multa de 15% sobre o valor estimado dos itens prejudicados pela conduta do por quaisquer das infrações dos itens 11.1.1 a 11.1.12;

c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 11.1.2 a 11.1.7, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes municipais, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 11.1.8 a 11.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

10.3 Na aplicação das sanções serão considerados:



Prefeitura Municipal de Iconha  
Secretaria Municipal de Agricultura  
Rua Major Vieira, nº. 211, Centro, Iconha/ES, CEP: 29280-000  
Telefone: (28) 3537-1928 – E-mail: semag@iconha.es.gov.br

- 10.3.1 a natureza e a gravidade da infração cometida;
  - 10.3.2 as peculiaridades do caso concreto;
  - 10.3.3 as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
  - 10.3.4 os danos que dela provierem para a Administração Pública;
  - 10.3.5 a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 10.4 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.
- 10.5 A aplicação das sanções previstas neste Termo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.
- 10.6 Na aplicação da sanção prevista na alínea “b” do item 11.2 deste Termo, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
- 10.7 Para aplicação das sanções previstas nas alíneas “c” e “d” do item 11.2 deste Termo será instaurado processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.
- 11.7.1 Quando o quadro funcional não dispõe de servidores estatutários, a comissão a que se refere o item anterior será composta de 2 (dois) ou mais empregados públicos pertencentes aos seus quadros permanentes, preferencialmente com, no mínimo, 3 (três) anos de tempo de serviço no órgão ou entidade.
- 10.8 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 10.9 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se os demais procedimentos previstos na Lei nº 14.133/2021.



Prefeitura Municipal de Iconha  
Secretaria Municipal de Agricultura  
Rua Major Vieira, nº. 211, Centro, Iconha/ES, CEP: 29280-000  
Telefone: (28) 3537-1928 – E-mail: semag@iconha.es.gov.br

## 11 DA ESTIMATIVA DE PREÇOS

11.1 O valor total estimado da contratação é de R\$ 15.600,00 (Quinze mil e seiscentos reais).

## 12 DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

12.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Ficha:852

Fonte: 150000009999

Elemento de despesa: 33903600000

Iconha/ES, 24 de novembro de 2025.

Elaborado por:

**FABRICIANO MUNIZ MONGIN**

Diretor de Divisão

Aprovado por:

**FERNANDO CAPRINI VOLPONI**

Secretário de Agricultura

**FABRICIANO MUNIZ MONGIN**

ASSISTENTE GERAL

ADM - SEMAG - PMICNH

assinado em 26/11/2025 08:25:44 -03:00

**FERNANDO CAPRINI VOLPONI**

SECRETÁRIO

ADM - SEMAG - PMICNH

assinado em 26/11/2025 08:25:40 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 26/11/2025 08:25:44 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por FABRICIANO MUNIZ MONGIN (ASSISTENTE GERAL - ADM - SEMAG - PMICNH)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-LLBBHK>

Ao Senhor  
Fernando Caprini Volponi  
Secretário Municipal de Agricultura

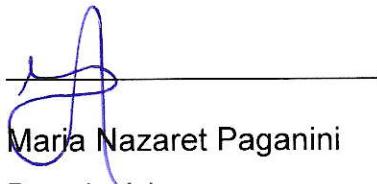
Eu, Maria Nazaret Paganini, brasileira, divorciada, inscrita no CPF nº 969.515.247-37, residente e domiciliada na Rua Major Vieira, nº 211, Centro, Iconha/ES, venho por meio desta apresentar proposta de locação do imóvel situado no mesmo endereço, próximo à Secretaria Municipal de Saúde.

O imóvel possui área aproximada de 300 m<sup>2</sup>, construído em alvenaria convencional e com bom padrão construtivo. Conta com dois acessos, sendo um pela lateral, com rampa, e outro pela entrada principal. Sua localização é privilegiada, estando muito próxima à Secretaria Municipal de Saúde.

A área interna do imóvel possui 135 m<sup>2</sup>, distribuídos em 10 cômodos, conforme relação a seguir:

- 06 (seis) salas;
- 01 (uma) recepção;
- 01 (uma) cozinha;
- 02 (dois) banheiros.

A proposta financeira para locação é no valor mensal de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais).



Maria Nazaret Paganini  
Proprietária

**FABRICIANO MUNIZ MONGIN**

ASSISTENTE GERAL

ADM - SEMAG - PMICNH

assinado em 26/11/2025 08:24:23 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 26/11/2025 08:24:23 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por FABRICIANO MUNIZ MONGIN (ASSISTENTE GERAL - ADM - SEMAG - PMICNH)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-FFTWDG>



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ICONHA-ES**  
Poder Executivo

---

**PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

(Ref. Processo 2025-619ZF, 26 de novembro de 2025)

**Data de recebimento do processo:** 01/12/2025 – 10:28hs

**Recebido para deliberação:** COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - DEC.  
4.638/2025(SEMAD - PMICNH)

**Comissão de Avaliação de Imóveis**

(Decreto Nº 4.638 / 2025)

**Membros da Comissão:**

Paula Fernandes da Silva (Presidente)  
Matrícula nº 30.811-01

Alex Sandro Mamede Brito (Vice Presidente)  
Matrícula nº 32.901-01

Eraldo Leite Poncio (Membro)  
Matrícula nº 033313-01

Wanderson Wernek Nicolini (Membro)  
Matrícula nº 032668-01

José Leandro Silva (Suplente)  
Matrícula nº 032341-01

**Data de emissão do parecer: 16 de dezembro de 2025.**

*Praça Darcy Marchiori, nº. 11, Bairro Jardim Jandira, Iconha-ES, CEP: 29.280-000.*  
CNPJ nº. 27.165.646/0001-85  (28) 3537-1011



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ICONHA-ES

### Poder Executivo

---

### 1) Objetivo dos trabalhos

Emitir documento de avaliação do imóvel indicado nos autos a fim de auxiliar o município nas deliberações acerca da solicitação do presente feito.

#### 1.1 Considerações Gerais

Os valores considerados tomam por base dados de avaliações já realizadas ao longo do tempo e de locações realizadas pelo município.

Ressaltamos que o município não possui em seu quadro técnico profissional com atribuição de especialista em avaliações imobiliárias, mesmo assim busca observar as orientações da NBR 14.653, partes 1 e 2, apesar de não utilizar na íntegra. Com isso, entende que os valores sugeridos são estimativas sem a devida precisão orientada pela norma.

**Registrarmos, que o grupo não se responsabiliza por divergências ou inconsistências de dados, visto que os trabalhos são realizados a partir das informações e dos documentos fornecidos pelo requerente.**

### 2) Sugestão da Comissão

Considerando a descrição do imóvel: 300 m<sup>2</sup>, construído em alvenaria convencional e com bom padrão construtivo, com dois acessos, localização privilegiada, área interna com 135 m<sup>2</sup>, distribuídos em 10 cômodos (06 salas; 01 recepção; 01 cozinha e 02 banheiros), ID **2025-2JD2GD**

Esta Comissão sugere a manutenção do valor de R\$ 1.300,00, oferecido pela ofertante, **estando a critério da administração a sua utilização** nas deliberações.

Para fins de registro, informamos que a Comissão procede com os trabalhos com base nos dados contidos nos autos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ICONHA-ES**  
Poder Executivo

---

Os membros da comissão assinam o presente parecer por meio do Sistema corporativo de gestão de documentos do Governo do Estado do Espírito Santo – E-Docs.

Paula Fernandes da Silva (Presidente)  
Matrícula nº 30.811-01

Alex Sandro Mamede Brito (Vice Presidente)  
Matrícula nº 32.901-01

Eraldo Leite Poncio (Membro)  
Matrícula nº 033313-01

Wanderson Wernek Nicolini (Membro)  
Matrícula nº 032668-01

José Leandro Silva (Suplente)  
Matrícula nº 032341-01

**PAULA FERNANDES DA SILVA**

PRESIDENTE (COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - DEC. 4.638/2025)  
PMICNH - PMICNH  
assinado em 16/12/2025 14:49:37 -03:00

**ALEX SANDRO MAMEDE BRITO**

VICE-PRESIDENTE (COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - DEC. 4.638/2025)  
PMICNH - PMICNH  
assinado em 18/12/2025 10:17:28 -03:00

**ERALDO LEITE PONCIO**

MEMBRO (COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - DEC. 4.638/2025)  
PMICNH - PMICNH  
assinado em 16/12/2025 15:24:56 -03:00

**WANDERSON WERNEK NICOLINI**

MEMBRO (COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - DEC. 4.638/2025)  
PMICNH - PMICNH  
assinado em 16/12/2025 15:14:05 -03:00

**JOSÉ LEANDRO SILVA**

MEMBRO (COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - DEC. 4.638/2025)  
PMICNH - PMICNH  
assinado em 16/12/2025 15:11:49 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 18/12/2025 10:17:31 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por PAULA FERNANDES DA SILVA (PRESIDENTE (COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - DEC. 4.638/2025) - PMICNH - PMICNH)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-PMBG2F>



## **PARECER JURÍDICO Nº 714/2025**

EMENTA: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS – LEI Nº 14.133/2021 – POSSIBILIDADE.

**PROCESSO 2025-619ZF**

### **I - RELATÓRIO**

Trata-se de análise de processo referente a procedimento de inexigibilidade de licitação, com base na Lei 14.133/2021, cujo objeto é a locação de imóvel destinado a instalação e funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Agricultura.

É o breve relatório.

### **II - DA FUNDAMENTAÇÃO**

#### **II.2 DO MÉRITO DA CONSULTA**

Preambularmente é importante destacar que a submissão das dispensas de licitações, na Lei 14.133/2021, possui amparo em seu artigo 72, inciso III, que assim dispõem:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos.

(...)

Nesse sentido, a presente análise tem a finalidade de verificar a conformidade do procedimento, com as disposições fixadas na nova Lei de licitações, em especial no que tange a possibilidade legal de contratação direta dos serviços, tendo por fundamento o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Preliminarmente, cumpre esclarecer que, a presente manifestação limitar-se-á dúvida estritamente jurídica *“in abstrato”*, ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto a outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

Por essa razão, a emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da

Consultoria Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

“O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.”

A norma citada acima é fundamental para assegurar a correta aplicação do princípio da legalidade, para que os atos administrativos não contenham estipulações que contravengam à lei, posto que, o preceito da legalidade é, singularmente, relevante nos atos administrativos.

Assim, se faz necessário o exame prévio, para que a Administração não se sujeite a violar um princípio de direito, o que é severamente tão grave como transgredir uma norma.

## II.2 DA CONTRATAÇÃO DIRETA – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 é inexigível a licitação quando inviável a competição, *in verbis*:

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.  
(...)

*In casu*, consta nos autos do processo, conforme dispõe o artigo 72 da Lei 14.133/2021, as seguintes exigências, vejamos:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- 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.

Inclusive cumpre recomendar também que, o ato que autorizar a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, bem como ser divulgado no Diário Oficial dos Municípios por força do disposto no artigo 176, inciso I, da nova Lei de Licitações.

Destacamos o Decreto Municipal nº 4.334/2024, que regulamenta a publicação dos editais de licitações realizadas com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021, no âmbito do Município de IICONHA/ES, para que o Departamento de Licitações observe o referido Decreto.

Os autos do processo estão devidamente instruídos com os seguintes documentos:

- I) Documento de formalização da demanda;
- II) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado, especialmente que os fatores instalação e localização tornam necessária a escolha do imóvel;
- III) Justificativa fundamentada dos quantitativos;
- IV) Documentos pessoais do locatário;
- V) Certidões negativas;
- VI) Proposta do locador quanto ao valor da locação;
- VII) A dotação orçamentária por onde correrão as despesas com a contratação;
- VIII) Termo de Referência;

Considerando que as aquisições a serem realizadas estão dentro das estimativas da previsão legal, concluímos pela possibilidade da contratação direta, através de

inexigibilidade de licitação, uma vez que, o caso em questão, se amolda perfeitamente no Artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

O parecer aqui exarado não contempla as hipóteses de fracionamento da despesa, cabendo ao gestor a adoção das medidas administrativas necessárias para evitar o fracionamento da despesa através de contratações formalizadas por dispensa de licitação, pois tal conduta além de ilegal caracterizará afronta as normas e princípios que norteiam a licitação.

### III - CONCLUSÃO

Diante o exposto, entendo que a locação do imóvel de propriedade do Sr. Edison Peruzzo, inscrito no CPF nº 328.342.687-20, está enquadrada na hipótese de contratação direta no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que cumpriu o requisito material e formal para que se contrate de forma direta o presente serviço.

Ponderamos que fica o presente condicionado à elaboração de minuta de contrato ou termo equivalente, nos termos da legislação vigente.

Oportunamente, anotamos que está o presente processo condicionado à análise, apreciação e aprovação da autoridade superior competente.

Por derradeiro, cumpre salientar que a Procuradoria emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Iconha-ES, 23 de dezembro de 2025.

**MARCIANIA GARCIA ANHOLLETI**  
Procuradora-Geral - Decreto nº 5.863/2021  
OAB/ES nº 12.924

**MARCIANIA GARCIA ANHOLLETI**

PROCURADORA GERAL

PRMU - PROJUR - PMICNH

assinado em 23/12/2025 10:24:02 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 23/12/2025 10:24:02 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por SELMA LUCIA PETRI VALIATI (AGENTE ADMINISTRATIVO - ASJU - PROJUR - PMICNH)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-S8PXFQ>



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ICONHA  
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS**

---

**AUTORIZAÇÃO PARA INEXIGIBILIDADE N.º 068/2025**

**Nº DO PROCESSO ADMINISTRATIVO – 2025-619ZF**

**Id CidadES: 2025.032E0700001.10.0065**

Autorizo a presente INEXIGIBILIDADE, com fulcro no inciso V, art. 74, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021, haja vista o fundamento constante do processo em destaque.

Iconha/ES, 29 de dezembro de 2025.

**GEDSON BRANDÃO PAULINO**  
**Prefeito Municipal**

**GEDSON BRANDÃO PAULINO**

PREFEITO

GA - GAPR - PMICNH

assinado em 29/12/2025 12:44:05 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 29/12/2025 12:44:05 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por SABRINA MARCONCINI SABINO (GERENTE - DEL - SEMAD - PMICNH)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-3PN82X>



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ICONHA  
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS**

**TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 068/2025**

É inexigível a licitação abaixo especificada, com fundamento no inciso V, art. 74, da Lei Federal nº 14.133/2021, e em consonância com o Parecer Jurídico acostado aos autos, exigência do art. 72, inciso III, do mesmo diploma legal.

**Nº DO PROCESSO ADMINISTRATIVO – 2025-619ZF**

**Id CidadES: 2025.032E0700001.10.0065**

**OBJETO:** Locação de imóvel para localização e funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura.

**1) NOME DO CREDOR:** MARIA NAZARET PAGANINI, inscrita no CPF n.º 969.515.247-34.

**ENDEREÇO:** Rua Major Vieira, n.º 211, Centro, Iconha/ES.

**VALOR MENSAL:** R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais).

**VALOR TOTAL:** R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais).

Iconha/ES, 29 de dezembro de 2025.

**SABRINA MARCONCINI SABINO**  
**Agente de contratação**

**SABRINA MARCONCINI SABINO**

GERENTE

DEL - SEMAD - PMICNH

assinado em 29/12/2025 11:03:42 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 29/12/2025 11:03:42 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por SABRINA MARCONCINI SABINO (GERENTE - DEL - SEMAD - PMICNH)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-FKFNTF>