



PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo nº 0104/2026

Pregão Presencial nº 003/2026

Objeto: Contratação de empresa especializada para execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB no Município de Sítio Novo do Tocantins – TO.

I – RELATÓRIO

Submete-se à apreciação desta Assessoria Jurídica o Processo Administrativo nº 0104/2026, instaurado pela Secretaria Municipal Extraordinária de Regularização Fundiária, visando à contratação de empresa especializada para prestação de serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB, contemplando aproximadamente 900 (novecentas) unidades imobiliárias urbanas do Município de Sítio Novo do Tocantins – TO, com valor estimado de R\$ 1.271.700,00 (um milhão, duzentos e setenta e um mil e setecentos reais).

Constam dos autos, dentre outros documentos:

Documento de Formalização da Demanda – DFD;
Estudo Técnico Preliminar – ETP;
Termo de Referência;
Pesquisa de preços;
Minuta do Edital de Pregão Presencial nº 003/2026;
Minuta contratual;
Demais documentos preparatórios exigidos pela Lei nº 14.133/2021.

É o relatório.

Passa-se à análise jurídica.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

II.1 – Da Necessidade e Obrigatoriedade da Análise Jurídica Prévia

A presente manifestação jurídica decorre do cumprimento do dever legal imposto à Administração Pública pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a qual estabelece a necessidade de controle prévio de legalidade dos processos licitatórios e das respectivas minutas de editais, contratos, atas de registro de preços e demais instrumentos convocatórios.

JOHN
KENNEDY
FARIAS
AGUIAR:02
882087144

Assinado de
forma digital
por JOHN
KENNEDY
FARIAS
AGUIAR:028
82087144



Dispõe o artigo 53 da Lei nº 14.133/2021 que, concluída a fase preparatória do procedimento licitatório, os autos deverão ser submetidos à análise do órgão de assessoramento jurídico da Administração, incumbindo-lhe realizar o controle prévio de legalidade mediante exame dos elementos que compõem o processo administrativo.

A exigência legal tem por finalidade assegurar que os atos praticados pela Administração Pública observem os princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, segurança jurídica, transparência, planejamento e interesse público, reduzindo riscos de nulidades, irregularidades e responsabilizações futuras dos agentes públicos envolvidos.

A atuação da Assessoria Jurídica constitui importante mecanismo de governança e controle preventivo da atividade administrativa, destinado a verificar a conformidade dos atos praticados com o ordenamento jurídico vigente, bem como a adequação dos documentos preparatórios às exigências legais aplicáveis às contratações públicas.

Cumprido destacar que a presente análise possui natureza estritamente jurídico-formal, restringindo-se ao exame da legalidade do procedimento, não abrangendo avaliações relacionadas à conveniência e oportunidade administrativa, à viabilidade técnica, à compatibilidade dos quantitativos estimados, à formação dos preços de referência, às especificações técnicas do objeto ou aos demais aspectos de mérito administrativo, cuja responsabilidade permanece sob a esfera de atribuição dos setores técnicos competentes que instruíram o processo.

Nesse contexto, a presente manifestação tem por objetivo verificar a conformidade jurídica do Processo Administrativo nº 0104/2026, do Documento de Formalização da Demanda – DFD, do Estudo Técnico Preliminar – ETP, do Termo de Referência, da minuta do Edital de Pregão Presencial nº 003/2026 e da minuta contratual com as disposições da Lei nº 14.133/2021, da Lei Complementar nº 123/2006, da Lei Federal nº 13.465/2017 e demais normas pertinentes à matéria, conferindo segurança jurídica ao prosseguimento do certame.

II.2 – Da Competência Municipal e do Interesse Público

A Constituição Federal atribui aos Municípios competência para promover o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, conforme dispõe o artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal.

JOHN
KENNEDY
FARIAS
AGUIAR:02
882087144

Assinado de
forma digital
por JOHN
KENNEDY
FARIAS
AGUIAR:0288
2087144



A Regularização Fundiária Urbana constitui instrumento de efetivação da função social da propriedade, da política urbana e da garantia do direito fundamental à moradia, encontrando fundamento na Lei Federal nº 13.465/2017.

Observa-se que a contratação pretendida possui inequívoco interesse público, visando proporcionar segurança jurídica aos ocupantes de núcleos urbanos informais, promover a inclusão social, ampliar a arrecadação municipal decorrente da regularização cadastral dos imóveis e permitir a adequada gestão territorial do Município.

A implementação da Regularização Fundiária Urbana também contribui para a concretização dos objetivos fundamentais da República previstos no artigo 3º da Constituição Federal, especialmente aqueles relacionados à redução das desigualdades sociais, promoção da dignidade da pessoa humana e garantia do desenvolvimento social e urbano sustentável.

Dessa forma, resta plenamente demonstrado o interesse público subjacente à contratação pretendida, bem como a competência constitucional e legal do Município para promover as ações necessárias à sua efetivação.

II.3 – Da Modalidade Licitatória Adotada

O procedimento foi estruturado sob a modalidade Pregão Presencial, pelo critério de julgamento de menor preço.

Nos termos do artigo 28, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, o pregão destina-se à contratação de bens e serviços comuns, entendidos como aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos pelo edital por meio de especificações usuais de mercado.

Embora os serviços de regularização fundiária envolvam atividades técnicas especializadas, observa-se que o Termo de Referência estabelece de forma objetiva: escopo dos serviços; quantitativos; produtos esperados; metodologia de execução; critérios de medição; padrões de qualidade; resultados pretendidos.

Verifica-se ainda a existência de mercado consolidado e competitivo para a prestação dos serviços pretendidos, permitindo a formulação de propostas objetivamente comparáveis e o julgamento pelo critério de menor preço.

JOHN
KENNEDY
FARIAS
AGUIAR:02
882087144

Assinado de
forma digital
por JOHN
KENNEDY
FARIAS
AGUIAR:028820
87144



Quanto à forma presencial, observa-se que o edital apresenta motivação expressa fundamentada no artigo 176, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, considerando tratar-se de Município com população inferior a 20.000 habitantes, hipótese legalmente autorizadora da utilização da forma presencial durante o período de transição previsto pela legislação.

Registra-se, ainda, que o Município possui reduzida dimensão populacional e estrutura administrativa compatível com a adoção da modalidade presencial, sendo que, no ano de 2022, a população estimada era de 10.830 habitantes, com densidade demográfica de 35,27 habitantes por quilômetro quadrado. Em termos comparativos, o Município ocupava a posição 20 no Estado e 2.841 no ranking nacional de população entre os 139 municípios do Estado e 5.570 municípios do país, respectivamente, evidenciando sua característica de pequeno porte administrativo.

Dessa forma, não se verificam óbices jurídicos à modalidade adotada.

II.4 – Dos Instrumentos de Planejamento da Contratação

A Lei nº 14.133/2021 consagrou o planejamento como princípio estruturante das contratações públicas.

Da análise dos autos verifica-se a presença dos instrumentos legalmente exigidos para a fase preparatória da contratação, especialmente:

Documento de Formalização da Demanda – DFD, identificando a necessidade administrativa e justificando a contratação.

Estudo Técnico Preliminar – ETP, demonstrando a necessidade da contratação, a solução escolhida, os benefícios esperados e a viabilidade da contratação.

Termo de Referência – TR, contendo a descrição do objeto, requisitos da contratação, critérios de execução, medição, fiscalização e pagamento.

Os documentos revelam coerência lógica e compatibilidade entre si, demonstrando adequado planejamento da contratação.

II.5 – Da Estruturação do Objeto e do Não Parcelamento da Contratação

Observa-se que a Administração optou pela adjudicação global do objeto.

JOHN
KENNEDY
FARIAS
AGUIAR:0
28820871
44

Assinado de
forma digital
por JOHN
KENNEDY
FARIAS
AGUIAR:028
82087144



A decisão encontra justificativa técnica plausível diante da natureza integrada dos serviços de regularização fundiária, os quais compreendem atividades interdependentes e sucessivas, tais como: levantamentos topográficos; cadastramento socioeconômico; estudos urbanísticos; elaboração de peças técnicas; procedimentos cartorários; emissão de títulos.

A divisão da execução entre múltiplos contratados poderia gerar conflitos de responsabilidade, dificuldades de coordenação técnica, atrasos e prejuízos à efetividade da política pública.

Assim, sob o aspecto jurídico, a opção adotada encontra respaldo nos princípios da eficiência, economicidade e obtenção do melhor resultado para a Administração.

JOHN
KENNEDY
FARIAS
AGUIAR:02
882087144

Assinado de
forma digital
por JOHN
KENNEDY
FARIAS
AGUIAR:02882
087144

II.6 – Da Garantia de Proposta

O edital exige garantia de proposta correspondente a 1% (um por cento) do valor estimado da contratação.

A exigência encontra respaldo no artigo 58 da Lei nº 14.133/2021. Considerando: o vulto financeiro da contratação; a complexidade do objeto; o interesse público envolvido; a necessidade de evitar desistências injustificadas; entende-se juridicamente adequada a exigência estabelecida.

Verifica-se ainda que foram observadas as modalidades legalmente admitidas para prestação da garantia.

II.7 – Da Garantia Contratual

A Administração optou por não exigir garantia de execução contratual.

Trata-se de faculdade conferida pelo artigo 96 da Lei nº 14.133/2021, inexistindo obrigatoriedade legal de sua exigência.

Não se verifica qualquer irregularidade na opção administrativa adotada.

II.8 – Da Vedação à Subcontratação

O Termo de Referência estabelece vedação à subcontratação do objeto.



Tal restrição encontra fundamento no artigo 122 da Lei nº 14.133/2021 e mostra-se compatível com a natureza integrada dos serviços contratados.

A medida busca preservar a unidade técnica da execução e garantir a responsabilização integral da futura contratada.

Portanto, não se identifica afronta à legislação vigente.

II.9 – Da Qualificação Técnica

As exigências de qualificação técnica devem observar os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e pertinência ao objeto licitado.

A exigência de comprovação de experiência anterior mediante atestados de capacidade técnica e certidões de acervo técnico encontra amparo no artigo 67 da Lei nº 14.133/2021.

Recomenda-se que a habilitação técnica observe a participação de profissionais legalmente habilitados perante os respectivos conselhos profissionais competentes, conforme as atribuições técnicas efetivamente exigidas para execução dos serviços.

As exigências constantes do Termo de Referência mostram-se compatíveis com a complexidade do objeto.

II.10 – Dos Benefícios às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

O edital contempla os benefícios previstos na Lei Complementar nº 123/2006, especialmente: tratamento favorecido às ME/EPP; empate ficto; prazo para regularização fiscal; prioridade regional quando cabível.

A opção administrativa pela não adoção de cotas reservadas encontra-se devidamente fundamentada na necessidade de execução integrada do objeto.

Não se verifica afronta à legislação de regência.

II.11 – Da Dotação Orçamentária

Verifica-se que a contratação encontra respaldo no planejamento orçamentário municipal, devendo a Administração promover, previamente à formalização da contratação e emissão da nota de empenho, a vinculação definitiva da respectiva dotação orçamentária,

JOHN
KENNEDY
FARIAS
AGUIAR:02
882087144

Assinado de
forma digital
por JOHN
KENNEDY
FARIAS
AGUIAR:028
82087144



em observância aos princípios da responsabilidade fiscal e da legalidade da despesa pública.

II.12 – Da Minuta do Edital, Ata de Registro de Preços e Contrato

Procedida a análise jurídico-formal das minutas constantes dos autos, verifica-se que estas contemplam os elementos essenciais exigidos pela Lei nº 14.133/2021.

As cláusulas relativas ao objeto, condições de participação, julgamento, habilitação, recursos, sanções administrativas, obrigações das partes, fiscalização, pagamento e extinção contratual encontram-se compatíveis com a legislação aplicável.

Não foram identificadas disposições manifestamente ilegais capazes de impedir o regular prosseguimento do procedimento licitatório.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando exclusivamente os aspectos jurídicos e formais submetidos à apreciação desta Assessoria Jurídica, nos termos do artigo 53 da Lei Federal nº 14.133/2021, OPINO FAVORAVELMENTE pela aprovação jurídica do Processo Administrativo nº 0104/2026, por se encontrar, em análise preliminar, compatíveis com a legislação aplicável às contratações públicas.

Não foram identificados vícios jurídicos capazes de impedir a publicação do instrumento convocatório e o regular prosseguimento do certame,

É o parecer, salvo melhor juízo.

Sítio Novo do Tocantins – TO, 25 de junho de 2026.

JOHN KENNEDY
FARIAS
AGUIAR:02882087144

Assinado de forma
digital por JOHN
KENNEDY FARIAS
AGUIAR:02882087144

John Kennedy Farias Aguiar

Advogado
OAB/TO
009278