



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE MALHADOR

JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 013/2026

(Art. 72 da Lei nº 14.133/2021)

A Prefeitura do Município de Malhador/SE, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 13.104.757/0001-77, com sede na Praça Givaldo Alves da Invenção, nº 133, Centro, CEP 49.570-000, neste ato representado por seu Secretário municipal de Infraestrutura, o Senhor **JOÃO PAULO DA SILVA ALVES**, vem apresentar **JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, visando à formalização de **cessão onerosa de uso de parte de imóvel privado**, destinado à implantação de **Complexo Esportivo e de Lazer**, compreendendo academia ao ar livre e campo de futebol society para uso da comunidade, com fundamento no art. 72 e art. 74 da Lei nº 14.133/2021, pelos motivos a seguir expostos.

Ao desempenhar suas atividades institucionais, a Administração Pública deve sempre observar os princípios constitucionais que regem a gestão pública, especialmente aqueles previstos no art. 37 da Constituição Federal, dentre os quais destacam-se os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Nesse contexto, compete ao gestor público adotar medidas que possibilitem a adequada execução das políticas públicas e o atendimento das necessidades coletivas, garantindo que os recursos públicos sejam aplicados de forma eficiente e voltados ao interesse público.

Dentre as ações voltadas à promoção do bem-estar da população, destaca-se a necessidade de implantação de espaços públicos destinados ao esporte, lazer e convivência social, os quais contribuem diretamente para a melhoria da qualidade de vida da população, promovendo inclusão social, saúde e integração comunitária.

Nesse sentido, verificou-se a necessidade de utilização de área adequada para a implantação de **Complexo Esportivo e de Lazer**, compreendendo academia ao ar livre e campo de futebol society, destinado ao uso coletivo e gratuito da comunidade do Município de Malhador/SE.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE MALHADOR

Após análise técnica e estudos realizados pela Administração Municipal, constatou-se que o imóvel situado na Avenida Walter Franco, s/nº, em frente ao Mercado Municipal, Bairro Centro, Malhador/SE, de propriedade do **Centro Social São José – CSSJ**, apresenta condições ideais para a implantação do referido equipamento público, especialmente em razão de sua localização estratégica, dimensões adequadas e facilidade de acesso à população.

01 – RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DO CONTRATADO

(Art. 72, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021)

Nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, a licitação é inexigível quando houver inviabilidade de competição, situação que se verifica quando as características do objeto tornam impossível a realização de disputa entre interessados.

No caso em análise, a contratação direta fundamenta-se nas características específicas do imóvel pretendido, especialmente quanto à **sua** localização, dimensão e adequação ao interesse público, circunstâncias que tornam necessária a sua escolha pela Administração.

O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 prevê expressamente a hipótese de inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha, desde que demonstrada a compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Embora o presente caso trate de cessão onerosa de uso de imóvel privado, aplica-se por analogia o referido dispositivo legal, uma vez que a inviabilidade de competição decorre da singularidade do imóvel e da adequação de suas características às necessidades da Administração.

Nos termos do §5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, foram observados os seguintes requisitos:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE MALHADOR

a) Avaliação prévia do imóvel

Conforme laudo técnico de avaliação elaborado pela Administração Municipal, o valor estipulado para a cessão do imóvel mostra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local.

b) Inexistência de imóveis públicos disponíveis

A Administração Municipal não dispõe de imóvel público próprio que atenda às necessidades para implantação do complexo esportivo e de lazer pretendido.

c) Singularidade e adequação do imóvel

O imóvel apresenta características que o tornam especialmente adequado para a finalidade pretendida, destacando-se:

- I - Localização estratégica em área central do Município;
- II - Dimensões compatíveis com a implantação do equipamento público;
- III - Facilidade de acesso à população;
- IV - Inexistência de alternativa pública que atenda às mesmas condições.

Nesse sentido, a doutrina administrativa reconhece que a inexigibilidade de licitação é cabível quando as características do imóvel condicionam a escolha da Administração.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares

Nesse sentido, vale citar a lição de Joel de Menezes Niebuhr:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE MALHADOR

“...como espécie de inexigibilidade, tudo porque só é aplicável para a compra ou locação de bens cujas características os singularizem, pois – como exprime o próprio texto legal – as necessidades de instalação da Administração e a sua localização condicionam a sua escolha. Por tributo a isso, uma vez reconhecido tratar-se de inexigibilidade, o que importa é motivar a singularidade, perdendo importância os demais requisitos estampados no inciso em causa.” (In: Dispensa e Inexigibilidade de Licitação Pública. 3ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2011, p. 278.)

Aplicando-se tais entendimentos ao caso concreto, verifica-se que a utilização da área pertencente ao **Centro Social São José – CSSJ** apresenta-se como solução adequada para atender às necessidades da Administração Pública, especialmente no que se refere à promoção de atividades esportivas, recreativas e de lazer para a população.

Ressalta-se, ainda, que a cessão onerosa do imóvel foi **devidamente autorizada pela Lei Municipal nº 617/2025**, atendendo ao princípio da legalidade e garantindo a regularidade da contratação.

Dessa forma, considerando a singularidade do imóvel, a inviabilidade de competição e o atendimento ao interesse público, mostra-se juridicamente possível a formalização da contratação direta mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

CONCLUSÃO

Diante dos fundamentos fáticos e jurídicos apresentados, resta demonstrada a viabilidade da contratação direta por inexigibilidade de licitação, uma vez que a escolha do imóvel decorre de suas características específicas de localização e adequação às necessidades da Administração Pública, não havendo possibilidade de competição.

Assim, manifesta-se o **Secretário Municipal de Infraestrutura** favoravelmente à formalização da contratação, mediante **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art.



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE MALHADOR**

72 e art. 74, Caput da Lei nº 14.133/2021, encaminhando-se o presente processo ao setor competente para elaboração da minuta contratual e posterior análise da Assessoria Jurídica.

Malhador/SE, 23 de fevereiro de 2026.

João Paul da Silva Alves

JOÃO PAULO DA SILVA ALVES

Secretário Municipal de Infraestrutura