



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE MALHADOR

PARECER JURÍDICO Nº 48/2026

Interessado: Prefeitura Municipal de Malhador/SE - Secretaria Municipal de Agricultura.

Objeto: Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura do Município de Malhador/SE.

Modalidade: Inexigibilidade de Licitação

Processo Administrativo nº: 048/2026

Inexigibilidade de Licitação nº: 019/2026

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DE SECRETARIA MUNICIPAL. VALOR GLOBAL DE R\$ 6.300,00. SINGULARIDADE DO IMÓVEL E INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO. DIVERGÊNCIA DE VALOR NA DEMONSTRAÇÃO DE COMPATIBILIDADE. REMISSÃO EQUIVOCADA À DISPENSABILIDADE. MINUTA CONTRATUAL COM CAMPOS EM ABERTO. INCONSISTÊNCIAS FORMAIS. NECESSIDADE DE SANEAMENTO. VIABILIDADE JURÍDICA CONDICIONADA AOS APONTAMENTOS.

1. RELATÓRIO

Vem a esta Procuradoria-Geral, para análise jurídica, o procedimento de Inexigibilidade de Licitação nº 019/2026, vinculado ao Processo Administrativo nº 048/2026, instaurado pela Prefeitura Municipal de Malhador/SE, por meio da Secretaria Municipal de Agricultura, tendo por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento da referida Secretaria.

Conforme documentação submetida, a contratação foi estruturada com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, indicando-se como contratado JOSÉ ELIELTO DE MELO, pelo valor mensal de R\$ 700,00 (setecentos reais) e prazo de 09 (nove) meses, perfazendo o valor global de R\$ 6.300,00 (seis mil e trezentos reais).

Constam dos autos, dentre outros documentos, Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Mapa de Risco, Projeto Básico, Termo de Referência, Demonstrativo de Compatibilidade da Despesa, proposta do locador, declarações, comprovação de atendimento aos requisitos de habilitação, justificativa da escolha do imóvel, justificativa da razão da escolha e do preço, minuta de contrato e termo de autorização.

A necessidade administrativa foi justificada pela inexistência de imóvel público próprio apto a abrigar a Secretaria Municipal de Agricultura e pela singularidade do imóvel quanto à localização e às condições estruturais.

Registra-se que a presente manifestação limita-se ao controle de legalidade da contratação, na forma dos arts. 53 e 72, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, não competindo a este parecer substituir

a análise técnica do objeto, a aferição do laudo de avaliação, a fiscalização da execução ou o juízo de conveniência e oportunidade.

É o relatório. Passa-se à fundamentação.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1. Do enquadramento jurídico da inexigibilidade

A Lei nº 14.133/2021 admite a inexigibilidade de licitação, no art. 74, inciso V, para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, hipótese em que é inviável a competição. O § 5º do mesmo artigo exige, para tanto, a avaliação prévia do bem, a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis e a justificativa da singularidade e da vantagem da locação.

Os autos demonstram a motivação quanto à singularidade do imóvel, à inexistência de imóvel público disponível e à compatibilidade do valor com o mercado, elementos que dão suporte ao enquadramento da contratação no fundamento invocado.

2.2. Da natureza continuada do objeto e da regularidade do imóvel

O objeto possui natureza contínua, sendo admissível a vigência e a prorrogação na forma dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, observada a legislação do inquilinato (Lei nº 8.245/1991) no que couber. Recomenda-se a manutenção nos autos do laudo de avaliação prévia e da documentação que comprove a titularidade e a regularidade do imóvel.

2.3. Da instrução do processo e do valor da contratação

O art. 72 da Lei nº 14.133/2021 exige a instrução do processo de contratação direta com os documentos ali enumerados. A documentação essencial foi reunida. Constatou-se, todavia, divergência de valor: a Demonstração de Compatibilidade da Despesa registra impacto mensal e no exercício de R\$ 8.100,00, incompatível com o valor mensal de R\$ 700,00 e com o total de R\$ 6.300,00 indicados no Documento de Formalização da Demanda, no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e na proposta do locador. A referência deve ser uniformizada ao valor efetivamente contratado.

2.4. Da publicidade e do registro

Recomenda-se conferir a juntada das comprovações de publicação do ato autorizativo, do contrato e do respectivo extrato, inclusive no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, quando exigível, na forma dos arts. 72, parágrafo único, e 94 da Lei nº 14.133/2021.

2.5. Das inconsistências identificadas

Sem prejuízo da viabilidade jurídica em tese, foram identificados pontos que devem ser saneados antes da formalização definitiva ou, caso os atos já tenham sido praticados, para fins de regularização processual:

I - Divergência no ano da numeração da inexigibilidade: a capa e o termo de autorização indicam Inexigibilidade nº 019/2026, enquanto o Projeto Básico e a Justificativa da Escolha registram "019/2025". Deve-se uniformizar para o exercício de 2026.

II - Divergência de valor na Demonstração de Compatibilidade: registra impacto de R\$ 8.100,00, incompatível com o valor mensal de R\$ 700,00 e o total de R\$ 6.300,00 dos demais documentos. Deve-se uniformizar para o valor efetivamente contratado.

III - Divergência no valor de referência: o Projeto Básico (item 7.1) menciona valor médio de mercado de R\$ 2.500,00 mensais como teto, divergente da estimativa de R\$ 700,00 mensais adotada nos demais documentos. Deve-se compatibilizar a referência.

IV - Remissão equivocada à natureza da contratação: o documento de razão da escolha reproduz o enunciado "Art. 74. É dispensável a licitação", quando o art. 74 trata de inexigibilidade; há, ainda, menção a "art. 74, inciso III, alínea V". Deve-se corrigir a remissão para inexigibilidade (art. 74, inciso V).

V - Equívoco material na justificativa: o item 3.3 da justificativa refere-se ao "Funcionamento do Setor de Almoxarifado", estranho ao objeto (Secretaria Municipal de Agricultura). Deve-se corrigir.

VI - Minuta contratual com campos em aberto: o instrumento contém marcações ("XXXX") em objeto, valor, prazo, qualificação do contratado, dotação e número da inexigibilidade, além de referência ao "exercício de 2024" na cláusula de dotação. Deve-se preencher e atualizar.

VII - Cláusula contratual incompatível: a Cláusula Quarta (item 4.3) autoriza a afixação de letreiros e luminosos para "atividades comerciais", linguagem típica de locação comercial, estranha à destinação administrativa pública. Deve-se adequar.

VIII - Divergência de índice de reajuste: o Projeto Básico cita o IGP-DI/FGV, a minuta contratual o IPCA/IBGE e a proposta a "Lei nº 12.525/2003". Deve-se uniformizar o índice de reajuste.

IX - Qualificação do contratado: o CPF aparece grafado de forma divergente ("333.672.305-10" e "333.XXX.305-10"). Deve-se uniformizar.

2.6. Cautelas e providências adicionais

Conforme o art. 53 da Lei nº 14.133/2021, a manifestação jurídica destina-se ao controle de legalidade da contratação, com apreciação dos elementos indispensáveis e exposição dos pressupostos de fato e de direito considerados, não substituindo a responsabilidade técnica das áreas competentes nem o juízo de conveniência e oportunidade da autoridade administrativa.

Na linha do Enunciado BPC nº 7, a presente manifestação possui natureza opinativa, observando-se que as questões de ordem técnica, econômica e de mérito administrativo escapam ao âmbito da análise jurídica e permanecem sob a responsabilidade das áreas competentes.

Recomenda-se que a Administração mantenha nos autos o laudo de avaliação prévia (art. 74, § 5º, I), a certidão de inexistência de imóveis públicos vagos (art. 74, § 5º, II), a comprovação da titularidade e da regularidade do imóvel e as comprovações de publicidade. Eventual prosseguimento sem o saneamento dos apontamentos poderá fragilizar a contratação perante os

controles interno e externo, especialmente quanto à uniformização do valor e ao preenchimento da minuta contratual.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria-Geral manifesta-se pela VIABILIDADE JURÍDICA da Inexigibilidade de Licitação nº 019/2026, vinculada ao Processo Administrativo nº 048/2026, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, no valor global de R\$ 6.300,00 (seis mil e trezentos reais), desde que previamente saneadas as inconsistências apontadas neste parecer, em especial a uniformização do valor na Demonstração de Compatibilidade e o preenchimento da minuta contratual.

O presente parecer possui natureza opinativa e jurídica, não abrangendo aspectos técnicos, econômicos, financeiros, orçamentários ou de conveniência e oportunidade administrativa, cuja responsabilidade permanece com as áreas competentes e com a autoridade administrativa.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Malhador/SE, 30 de março de 2026.

Gabriel Carvalho O. Reis

GABRIEL CARVALHO OLIVEIRA REIS
Procurador-Geral do Município de Malhador