

PARECER JURÍDICO Nº 076/2026

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

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

Modalidade: Inexigibilidade de Licitação.

Processo Administrativo nº: 076/2026.

Inexigibilidade de Licitação nº: 032/2026.

Contrato nº: 073/2026.

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO. VALOR MENSAL DE R\$ 2.300,00 E VALOR GLOBAL DE R\$ 27.600,00. NECESSIDADE ADMINISTRATIVA DEMONSTRADA. AVALIAÇÃO PRÉVIA, CERTIFICAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL E JUSTIFICATIVA DE SINGULARIDADE DO IMÓVEL. ANÁLISE JURÍDICO-FORMAL. PROSSEGUIMENTO JURIDICAMENTE POSSÍVEL, COM RECOMENDAÇÕES DE AJUSTES PRÉVIOS DE FORMA E PADRONIZAÇÃO DOCUMENTAL.

1. RELATÓRIO

Vem a esta Procuradoria-Geral, para análise jurídica, o procedimento de Inexigibilidade de Licitação nº 032/2026, vinculado ao Processo Administrativo nº 076/2026, instaurado pela Prefeitura Municipal de Malhador/SE, por meio da Secretaria Municipal de Educação, tendo por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Educação do Município de Malhador/SE.

Conforme documentação submetida, a contratação foi estruturada com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, indicando-se como locadora MARIA CARMEM TAVARES DO NASCIMENTO, para o imóvel destinado ao funcionamento da unidade administrativa, pelo valor mensal de R\$ 2.300,00 e valor global estimado de R\$ 27.600,00, para o período de 12 (doze) meses.

Constam dos autos, dentre outros documentos, Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência/Projeto Básico, justificativas da necessidade, indicação orçamentária, referência à avaliação do imóvel, proposta da locadora, documentos de habilitação, minuta contratual, autorização e certidão de divulgação do ato.

A presente manifestação limita-se ao controle de legalidade da contratação direta, na forma dos arts. 53 e 72, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, não abrangendo a avaliação de conveniência e oportunidade, a escolha técnica do imóvel, a aferição material do valor de mercado, a vistoria de engenharia ou a fiscalização da execução contratual.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1. Da contratação direta para locação de imóvel

A Lei nº 14.133/2021 admite a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha, hipótese prevista no art. 74, inciso V. Trata-se de situação em que a competição se torna inviável em razão da singularidade do bem pretendido frente à necessidade administrativa concreta.

Nas contratações fundadas no art. 74, inciso V, devem ser observados os requisitos específicos do §5º do mesmo artigo, notadamente a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptação, quando imprescindíveis, e do prazo de amortização dos investimentos; a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e as justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e evidenciem a vantagem para a Administração.

No caso examinado, a instrução processual apresenta justificativa da necessidade de espaço físico adequado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, registra a inexistência de imóvel próprio apto ao atendimento da demanda, aponta a adequação da localização e das instalações do imóvel escolhido e indica valor mensal de referência de R\$ 2.300,00. Tais elementos, em tese, permitem o enquadramento jurídico pretendido, desde que mantida nos autos a documentação técnica e administrativa correspondente.

2.2. Da instrução processual e da justificativa do preço

O art. 72 da Lei nº 14.133/2021 exige que o processo de contratação direta seja instruído com documento de formalização de demanda, estimativa de despesa, parecer jurídico, demonstração de compatibilidade orçamentária, razão da escolha do contratado, justificativa de preço e autorização da autoridade competente, além da divulgação do ato que autoriza a contratação direta.

A documentação encaminhada indica a existência dos documentos essenciais à análise jurídica, inclusive estimativa de valor, referência à dotação orçamentária e justificativa da escolha do imóvel. A compatibilidade do preço, contudo, é matéria técnico-administrativa e deve permanecer demonstrada por avaliação prévia idônea, pesquisa de mercado ou laudo técnico, em especial por se tratar de locação fundada na singularidade das instalações e da localização.

2.3. Dos ajustes formais recomendados

Sem prejuízo do enquadramento jurídico, observam-se inconsistências formais que recomendam revisão antes da assinatura ou juntada definitiva do instrumento. O DFD faz referência final ao funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, embora o objeto correto seja a Secretaria Municipal de Educação. Há, ainda, trechos que mencionam produtores rurais, notória especialização, manifestação de Secretária Municipal de Agricultura e pagamento após realização de evento, expressões aparentemente oriundas de modelos anteriores e incompatíveis com o objeto de locação ora examinado.

Também se recomenda padronizar a identificação do imóvel, especialmente quanto ao pavimento e às salas indicadas, pois há referência a pavimento térreo em determinada peça e a pavimento superior/primeiro andar em outra. A minuta deve refletir, de modo uniforme, o endereço, a titularidade, o valor mensal, o prazo, a dotação, a forma de pagamento, as

responsabilidades por benfeitorias e as hipóteses de extinção, evitando campos genéricos ou referências a processo diverso.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria-Geral não vislumbra óbice jurídico ao prosseguimento da Inexigibilidade de Licitação nº 032/2026, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Educação do Município de Malhador/SE, pelo valor mensal de R\$ 2.300,00 e valor global estimado de R\$ 27.600,00.

Recomenda-se que, antes da assinatura, a Administração revise as inconsistências formais apontadas, padronize o endereço e a descrição do imóvel, confira a regularidade documental da locadora e do bem, mantenha nos autos a avaliação prévia, a certificação da inexistência de imóvel público disponível, a justificativa da singularidade e da vantagem da escolha, a disponibilidade orçamentária e a autorização da autoridade competente.

O presente parecer possui natureza opinativa e jurídica, não substituindo a avaliação técnica do imóvel, a aferição material do preço de mercado ou o juízo administrativo de conveniência e oportunidade.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Malhador/SE, 31 de julho de 2026

Gabriel Carvalho O. Reis

GABRIEL CARVALHO OLIVEIRA REIS
Procurador-Geral do Município de Malhador