

PARECER JURÍDICO Nº 058/2026

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

Objeto: Aquisição de 01 (um) lote de terra, com 1.600,00 m² (20,00m de frente e fundo por 80,00m de comprimento), localizado no Sítio Serra, Município de Malhador/SE, pertencente ao Sr. Wirlan Lima dos Santos, destinado ao atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Infraestrutura.

Modalidade: Inexigibilidade de Licitação

Processo Administrativo nº: 058/2026

Inexigibilidade de Licitação nº: 022/2026

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL CUJAS CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO TORNAM NECESSÁRIA A ESCOLHA. VALOR GLOBAL DE R\$ 100.000,00. SINGULARIDADE DO IMÓVEL E INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO. INDEFINIÇÃO ENTRE AQUISIÇÃO AMIGÁVEL E DESAPROPRIAÇÃO. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR ESTRANHO AO OBJETO. DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL PENDENTE. AVALIAÇÃO PRÉVIA E REQUISITOS DO ART. 74, § 5º. 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 022/2026, vinculado ao Processo Administrativo nº 058/2026, instaurado pela Prefeitura Municipal de Malhador/SE, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura, tendo por objeto a aquisição de 01 (um) lote de terra, com 1.600,00 m², localizado no Sítio Serra, 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 contratado o Sr. WIRLAN LIMA DOS SANTOS, inscrito no CPF nº 042.427.105-26, pelo valor global de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a ser pago em parcela única.

Constam dos autos, dentre outros documentos, capa e lista de verificação processual, Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, Mapa de Gerenciamento de Riscos, justificativa de interesse público, justificativa da escolha do imóvel, justificativa de preço, reserva de dotação orçamentária, despacho de autorização, declaração de inexigibilidade, minuta de contrato, termo de ratificação, respectivo extrato e contrato.

A necessidade administrativa foi justificada pela ausência de imóvel público com características equivalentes e pela singularidade do imóvel quanto à localização, à dimensão e às confrontações, voltado ao fortalecimento das ações de infraestrutura do Município.

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 verificação dominial do imóvel, 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 a 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 escolha.

Os autos contêm a motivação quanto à singularidade do imóvel, à inexistência de imóvel público equivalente e à compatibilidade do valor com o mercado, elementos que, em tese, dão suporte ao enquadramento da aquisição no fundamento invocado, desde que sanados os pontos adiante apontados.

2.2. Da definição da natureza da contratação: aquisição amigável ou desapropriação

A documentação refere-se reiteradamente à "aquisição de lote de terra oriundo de desapropriação". Cumpre distinguir os institutos: a aquisição amigável de imóvel (compra e venda) é compatível com a inexigibilidade do art. 74, inciso V, ao passo que a desapropriação constitui forma autônoma de aquisição da propriedade pelo Poder Público, regida pelo Decreto-Lei nº 3.365/1941, com rito e pressupostos próprios, alheia à contratação direta por inexigibilidade. Considerando que o instrumento contratual indica "transferência imobiliária" e título de "Contrato de Aquisição de Imóvel", afigura-se tratar-se de aquisição amigável; nesse caso, deve-se suprimir a referência à "desapropriação" em todos os documentos, sob pena de incongruência quanto à natureza jurídica da contratação.

2.3. Da avaliação prévia e da comprovação dominial

A aquisição de imóvel reclama, além da avaliação prévia por profissional habilitado (art. 74, § 5º, I), a comprovação da titularidade e da regularidade do bem, mediante certidão de matrícula atualizada, prova de propriedade do alienante e certidões que afastem a existência de ônus reais, gravames ou litígios. Verifica-se que a justificativa da escolha registra que a documentação dominial "será juntada aos autos", o que indica pendência a ser suprida previamente à formalização, requisito essencial em contratações que envolvam transferência de propriedade imobiliária.

2.4. Da instrução do processo e da publicidade

O art. 72 da Lei nº 14.133/2021 exige a instrução do processo de contratação direta com os documentos ali enumerados. Recomenda-se conferir a comprovação de publicação do ato de

ratificação, do contrato e do respectivo extrato, inclusive no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, na forma dos arts. 72, parágrafo único, 91 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 - Estudo Técnico Preliminar estranho ao objeto: o ETP juntado aos autos refere-se à locação de imóvel para o Departamento de Transportes, com valor de R\$ 850,00 mensais, vinculado à "Inexigibilidades nº 05/2025 - Processo Administrativo nº 074/2024" e subscrito por outro Secretário, não correspondendo ao objeto da presente aquisição. Deve-se substituí-lo por ETP pertinente ao objeto ou pela respectiva justificativa de dispensa de sua elaboração.

II - Indefinição quanto à natureza da contratação: a documentação ora menciona "aquisição", ora "desapropriação". Deve-se uniformizar a caracterização, suprimindo a expressão "oriundo de desapropriação" caso se trate, como indicam os instrumentos, de aquisição amigável por compra e venda.

III - Documentação dominial pendente: a justificativa da escolha indica que a documentação dominial "será juntada aos autos". Deve-se juntar previamente a certidão de matrícula atualizada, a prova de propriedade do alienante e as certidões de inexistência de ônus e de litígios sobre o imóvel.

IV - Requisitos do art. 74, § 5º: deve constar dos autos o laudo de avaliação prévia por profissional habilitado, base do valor de R\$ 100.000,00, e a certidão de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis aptos a atender à finalidade.

V - Numeração do contrato: o termo de ratificação autoriza a formalização do "Contrato nº 058/2026", número idêntico ao do Processo Administrativo. Deve-se atribuir ao contrato numeração própria, evitando coincidência com a do processo.

VI - Minuta de contrato com campos em aberto: a minuta contém marcações ("XXXX") na qualificação do contratante e do contratado, no CNPJ, no endereço e em outros campos. Deve-se preencher, em conformidade com o contrato já elaborado.

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, em especial a avaliação do imóvel e a aferição do valor, escapam ao âmbito da análise jurídica e permanecem sob a responsabilidade das áreas competentes.

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE MALHADOR

Recomenda-se que a Administração mantenha nos autos o laudo de avaliação prévia, a documentação dominial completa do imóvel e do alienante, a certidão de inexistência de imóveis públicos disponíveis 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 definição da natureza da aquisição e à regularidade dominial do imóvel.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria-Geral manifesta-se pela VIABILIDADE JURÍDICA da Inexigibilidade de Licitação nº 022/2026, vinculada ao Processo Administrativo nº 058/2026, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para a aquisição do imóvel localizado no Sítio Serra, pertencente ao Sr. WIRLAN LIMA DOS SANTOS, no valor global de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), desde que previamente saneadas as inconsistências apontadas neste parecer, em especial a substituição do Estudo Técnico Preliminar, a definição da natureza da contratação e a juntada da documentação dominial e do laudo de avaliação.

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, 04 de maio de 2026.

GABRIEL CARVALHO OLIVEIRA REIS
Procurador-Geral do Município de Malhador