



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE MALHADOR

PARECER JURÍDICO Nº 09 /2026

Interessado: Fundo Municipal de Assistência Social de Malhador/SE

Objeto: locação de imóvel, tipo chácara, para realização de atividades de hidrogimástica desenvolvidas pelo serviço de convivência e fortalecimento de vínculos (SCFV), junto ao grupo de idosos e pelo grupo laços de afeto, composto por responsáveis e crianças atípicas do município de Malhador/se.

Modalidade: Inexigibilidade de Licitação

Processo Administrativo nº: 09/2026 | Inexigibilidade nº: 03/2026

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO CHÁCARA. ART. 74, INCISO V, C/C § 5º, DA LEI Nº 14.133/2021. AVALIAÇÃO PRÉVIA. INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO ADEQUADO. SINGULARIDADE CONFIGURADA.

COMPATIBILIDADE DE PREÇO. VIABILIDADE JURÍDICA RECONHECIDA.

1. RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo instaurado pelo Fundo Municipal de Assistência Social do Município de Malhador/SE, CNPJ nº 14.517.821/0001-04, com vistas à contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para LOCAÇÃO DE IMÓVEL, TIPO CHÁCARA, PARA REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES DE HIDROGIMÁSTICA DESENVOLVIDAS PELO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS (SCFV), JUNTO AO GRUPO DE IDOSOS E PELO GRUPO LAÇOS DE AFETO, COMPOSTO POR RESPONSÁVEIS E CRIANÇAS ATÍPICAS DO MUNICÍPIO DE MALHADOR/SE, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em favor de ERIBERTO ALVES DE ANDRADE, CPF nº 103.407.855-00, titular do imóvel situado na Rua Antônio Miguel de Oliveira, Malhador/SE, CEP: 49.570-000.

Praça Givaldo Alves da Invenção – Nº 133 – Centro – Malhador/SE – CNPJ

13.104.757/0001-77

Telefone: (79) 3442-1410

O valor mensal ajustado é de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), perfazendo o valor global de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) para o prazo contratual de 10 (dez) meses, com vigência a partir da assinatura até 31 de dezembro de 2026, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo enquanto houver necessidade pública.

Os autos estão instruídos com: Documento de Formalização da Demanda (DFD), Estudo Técnico Preliminar (ETP), Solicitação ao locador, Proposta de preço, Laudo Técnico de avaliação do imóvel elaborado por engenheiro do quadro municipal (CREA 2719910228), Comprovação de atendimento aos requisitos de habilitação, Projeto Básico, Demonstração de compatibilidade orçamentária, Justificativa da escolha do contratado, Minuta de contrato e Termo de Autorização do Prefeito Municipal. Os autos são encaminhados a esta Assessoria Jurídica para emissão de parecer, nos termos do art. 72, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

a) Do Enquadramento Legal:

O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 — nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos — estabelece ser inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha". A inviabilidade competitiva decorre da impossibilidade de se estabelecerem critérios objetivos de julgamento entre propostas distintas, pois as especificidades físicas, estruturais e de localização do imóvel necessário determinam, por si só, a escolha do fornecedor.

Consoante o § 5º do mesmo dispositivo, nas contratações com fundamento no inciso V devem ser observados três requisitos cumulativos: (i) avaliação prévia do bem, seu estado de conservação, custos de adaptações e prazo

Praça Givaldo Alves da Invenção – Nº 133 – Centro – Malhador/SE – CNPJ

13.104.757/0001-77

Telefone: (79) 3442-1410

de amortização dos investimentos; (ii) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e (iii) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e evidenciem vantagem para a Administração. Passa-se ao exame de cada um deles.

b) Da Avaliação Prévia do Bem

O processo conta com Laudo Técnico de avaliação elaborado por engenheiro integrante do quadro da Prefeitura Municipal de Malhador/SE (CREA 2719910228), que procedeu à vistoria do imóvel localizado na Rua Antônio Miguel de Oliveira, tendo verificado as condições físicas, a estrutura disponível — piscina, área de convivência, pavimento livre e sanitários —, o estado de conservação do bem e a adequação do valor proposto ao praticado no mercado imobiliário local.

O Estudo Técnico Preliminar indica que o valor médio de mercado para locações similares na região é de R\$ 2.500,00 mensais, o que torna a proposta apresentada — R\$ 1.800,00 mensais — econômica e vantajosa para a Administração. A análise comparativa foi reforçada pela apresentação de contratos de locação vigentes no município (R\$ 1.000,00 para o Almoxarifado e R\$ 2.500,00 para a Secretaria de Educação), servindo de parâmetro objetivo de comparação. O requisito do inciso I do § 5º encontra-se, portanto, satisfeito.

c) Da Inexistência de Imóvel Público Vago e Disponível

O Estudo Técnico Preliminar e o Documento de Formalização da Demanda certificam expressamente que o Município de Malhador/SE não dispõe, em sua estrutura física própria, de espaço adequado dotado de piscina e infraestrutura compatível com a realização segura das atividades de hidroginástica pretendidas, notadamente para os públicos fragilizados do SCFV — idosos e crianças atípicas.

Consigna-se, ainda, que os imóveis públicos disponíveis encontram-se integralmente ocupados com o funcionamento de outros órgãos e secretarias do Município, sendo inviável qualquer fusão ou remanejamento que suprisse



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE MALHADOR

satisfatoriamente a demanda. O requisito do inciso II do § 5º encontra-se devidamente atendido.

d) Da Singularidade do Imóvel e da Vantagem para a Administração

A singularidade, no contexto do art. 74, inciso V, não se confunde com exclusividade absoluta. Como bem leciona a doutrina especializada, ela indica que as características de instalação e localização do imóvel o tornam o mais adequado à satisfação do interesse público, tornando inviável a competição objetiva entre eventuais alternativas.

O imóvel selecionado é do tipo chácara, dotado de piscina em condições de uso, área de convivência, pavimento livre e banheiros, requisitos mínimos indispensáveis para a realização de hidroginástica e de atividades socioeducativas pelo SCFV. A pesquisa de mercado realizada pela equipe de planejamento concluiu não existirem outros imóveis disponíveis no município que reúnam, simultaneamente, tais características estruturais, localização acessível e valor compatível com os recursos orçamentários do Fundo Municipal de Assistência Social.

A vantagem para a Administração também se verifica pelos princípios de rapidez na implementação, flexibilidade contratual e redução de custos iniciais, devidamente detalhados no ETP, que apontam a locação como superior às alternativas de utilização de espaços públicos ou de contratação em clubes e academias, estas geralmente mais onerosas e estruturalmente inadequadas para ações socioassistenciais coletivas. O requisito do inciso III do § 5º encontra-se, portanto, plenamente demonstrado.

e) Da Justificativa da Necessidade e da Finalidade Pública

A contratação está alinhada com as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social e com os objetivos do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos — SCFV, serviço de caráter continuado que visa à promoção da

Praça Givaldo Alves da Invenção – Nº 133 – Centro – Malhador/SE – CNPJ

13.104.757/0001-77

Telefone: (79) 3442-1410

convivência comunitária, ao fortalecimento de vínculos familiares e sociais e à prevenção de situações de risco e vulnerabilidade social.

A hidroginástica, atividade de baixo impacto amplamente recomendada para idosos e para pessoas com necessidades específicas, proporciona o desenvolvimento da mobilidade articular, o fortalecimento muscular, a melhora da capacidade respiratória e a promoção do bem-estar físico e emocional. A inclusão do Grupo Laços de Afeto — composto por responsáveis e crianças atípicas — agrega à contratação espírito de inclusão social e de suporte integral às famílias em situação de vulnerabilidade, confirmando a relevância pública do objeto

f) Da Instrução Processual e Demais Requisitos

Verifica-se que o processo encontra-se instruído em conformidade com o art. 72 da Lei nº 14.133/2021, contendo: (i) documento de formalização da demanda — inciso I; (ii) estudo técnico preliminar — inciso II; (iii) solicitação de parecer jurídico — inciso III; (iv) demonstração de compatibilidade orçamentária assinada pelo Secretário Municipal de Finanças — inciso IV; (v) comprovante de atendimento aos requisitos de habilitação — inciso V; (vi) justificativa fundamentada da escolha do contratado — inciso VI; (vii) projeto básico — inciso VII; e (viii) Termo de Autorização expedido pelo Prefeito Municipal em 27 de fevereiro de 2026 — inciso VIII.

A dotação orçamentária está corretamente identificada na Unidade 1502 – Fundo Municipal de Assistência Social, Função Programática 2049, Elemento de Despesa 3390.36.00.00 (Serviço de Terceiro Pessoa Física), Fonte de Recurso 15000000, com saldo suficiente para o exercício de 2026, conforme atestado pelo Secretário Municipal de Finanças.

A minuta contratual (Contrato nº 010/2026) está em conformidade com as exigências do art. 92 da Lei nº 14.133/2021, contendo cláusulas relativas ao objeto, vinculação, legislação aplicável, regime de execução e benfeitorias, preço e reajustamento, periodicidade de pagamento, prazo, dotação orçamentária, matriz

Praça Givaldo Alves da Invenção – Nº 133 – Centro – Malhador/SE – CNPJ

13.104.757/0001-77

Telefone: (79) 3442-1410

de risco, equilíbrio econômico-financeiro, direitos e responsabilidades das partes, penalidades, extinção, fiscalização e foro. O fiscal designado é o Engenheiro Luiz Antônio Silva Oliveira, inscrito no CREA 2719910228, CPF nº 065.434.395-05

g) Cautelas e Providências Adicionais:

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC):

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica.

Como se pode observar do dispositivo legal supra, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade.

Em relação a esses, eventuais apontamentos decorrem da imbricação com questões jurídicas, na forma do Enunciado BPC nº 07, do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União:

Enunciado BPC nº 7 A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. Bem como, se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

De outro lado, cabe esclarecer que não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos, nem de atos já praticados. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

Finalmente, deve-se salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

O artigo 18 e incisos da Lei nº 14.133/2021 estabelece todos os elementos que devem ser compreendidos nos autos do processo de contratação pública, senão vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

I - a descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido;

II - a definição do objeto para o atendimento da necessidade, por meio de termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;

III - a definição das condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento;

IV - o orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação;

V - a elaboração do edital de licitação;

VI - a elaboração de minuta de contrato, quando necessária, que constará obrigatoriamente como anexo do edital de licitação;

VII - o regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala;

VIII - a modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, para os fins de seleção da

proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto;

IX - a motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, e de qualificação econômico-financeira, justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio;

X - a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;

XI - a motivação sobre o momento da divulgação do orçamento da licitação, observado o art. 24 desta Lei.

Por fim, é imperioso frisar que esta Procuradoria Jurídica não detém conhecimento especializado nem competência legal para avaliar as questões técnicas levantadas no processo em análise. Tais atribuições cabem ao setor técnico, ao qual compete a apuração das alegações e dos fatos que por oportunidade sejam levantados. Assim, este parecer é opinativo e jurídico, não abrangendo aspectos técnicos ou de conveniência.

3. CONCLUSÃO.

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica manifesta-se pela viabilidade jurídica da Inexigibilidade de Licitação nº 03/2026, reconhecendo que: (i) o enquadramento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 é correto, pois as características estruturais e de localização do imóvel — chácara dotada de piscina,

área de convivência e ambientes acessíveis — tornam necessária sua escolha, inviabilizando a competição; (ii) os três requisitos cumulativos do § 5º do art. 74 encontram-se devidamente atendidos, com avaliação prévia elaborada por engenheiro municipal, certificação da inexistência de imóvel público adequado e demonstração da singularidade e da vantagem para a Administração; (iii) o valor de R\$ 1.800,00 mensais é compatível com o mercado e vantajoso frente ao teto de R\$ 2.500,00 identificado na pesquisa de preços; (iv) a instrução processual está completa e em conformidade com o art. 72 da Lei nº 14.133/2021; e (v) a minuta do Contrato nº 010/2026 atende às exigências do art. 92 do mesmo diploma legal. Autoriza-se o prosseguimento do procedimento, com a emissão da Nota de Empenho e adoção das demais providências cabíveis, observadas as recomendações acima exaradas.

É o parecer.

Malhador, 20 de fevereiro de 2026.

Gabriel Carvalho O. Reis

GABRIEL CARVALHO OLIVEIRA REIS
Procurador-Geral do Município de Malhador