

PARECER JURÍDICO Nº 15 /2026

Interessado: Fundo Municipal de Assistência Social de Malhador/SE - Secretaria Municipal de Assistência Social.

Objeto: Locação de imóvel urbano, com área construída aproximada de 276,14 m², localizado na Rua José Ramos de Souza, nº 164, Centro, Malhador/SE, destinado ao funcionamento e atendimento das atividades institucionais do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE.

Modalidade: Inexigibilidade de Licitação.

Processo Administrativo nº: 015/2026.

Inexigibilidade nº: 05/2026.

Contrato Administrativo nº: 018/2026.

Locador: ELENILCO JOSÉ DA COSTA.

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR. NECESSIDADE DE IMÓVEL COM CARACTERÍSTICAS DE INSTALAÇÃO E LOCALIZAÇÃO ADEQUADAS À FINALIDADE PÚBLICA. ART. 74, §5º. AVALIAÇÃO PRÉVIA, JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA, JUSTIFICATIVA DE PREÇO E CERTIFICAÇÃO QUANTO À INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL. POSSIBILIDADE JURÍDICA DE FORMALIZAÇÃO, COM RECOMENDAÇÕES DE CONFERÊNCIA FINAL ANTES DA ASSINATURA.

1. RELATÓRIO

Vem a esta Procuradoria-Geral, para análise jurídica, processo administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 05/2026, vinculado ao Processo Administrativo nº 015/2026, cujo objeto é a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento e atendimento das atividades institucionais do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE.

O imóvel possui área construída aproximada de 276,14 m² e está localizado na Rua José Ramos de Souza, nº 164, Centro, Malhador/SE, pertencente ao Sr. ELENILCO JOSÉ DA COSTA, com valor mensal indicado de R\$ 1.000,00 e valor total anual de R\$ 12.000,00.

A unidade requisitante justificou a necessidade de disponibilização de espaço adequado, acessível e compatível com as atividades do Conselho Tutelar, considerando a natureza contínua e sensível dos atendimentos realizados, especialmente em relação à proteção de crianças e adolescentes.

Constam dos autos, conforme informado na documentação, Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, justificativa da escolha do imóvel, justificativa de preço, laudo técnico de avaliação imobiliária, minuta contratual e termo de autorização de inexigibilidade.

A análise ora realizada limita-se ao controle jurídico-formal da contratação direta e da minuta, não abrangendo a avaliação técnica de engenharia, a conferência dominial exaustiva, a aferição material do preço de mercado ou o juízo administrativo de conveniência e oportunidade.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1. Do cabimento da inexigibilidade para locação de imóvel

O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 prevê a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha pela Administração.

O §5º do art. 74 exige, para as contratações fundadas nesse inciso, a avaliação prévia do bem, do estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos, quando imprescindíveis; a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem para a Administração.

No caso concreto, a justificativa apresentada aponta a necessidade de espaço adequado para o funcionamento do Conselho Tutelar, com condições de atendimento, acolhimento, privacidade, organização administrativa e compatibilidade com as atribuições legais do órgão.

2.2. Da instrução processual

Nos termos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, a contratação direta deve ser instruída com os documentos necessários à demonstração da necessidade, estimativa de despesa, parecer jurídico, demonstração de compatibilidade orçamentária, comprovação de habilitação mínima, razão da escolha do contratado, justificativa de preço e autorização da autoridade competente.

A documentação indica a presença dos principais elementos de instrução, incluindo a descrição da necessidade pública, a identificação do imóvel, a justificativa da escolha, a justificativa do preço e a minuta contratual. Recomenda-se, antes da assinatura, a conferência da documentação dominial do imóvel, da legitimidade do locador, da inexistência de impedimentos, ônus incompatíveis ou restrições que impeçam o uso pretendido.

Também deve ser mantida nos autos a avaliação prévia do imóvel, a certidão ou manifestação quanto à inexistência de imóvel público vago e disponível para a mesma finalidade, bem como a justificativa de que as características de localização, instalações, área, acessibilidade e funcionalidade tornam necessária a escolha do imóvel.

2.3. Da minuta contratual

A minuta apresentada contempla cláusulas relativas ao objeto, destinação do imóvel, valor, pagamento, obrigações das partes, vigência, prorrogação, sanções, rescisão e foro. Trata-se de contrato administrativo de locação que deve observar a Lei nº 14.133/2021 e, no que compatível com o regime jurídico administrativo, as normas de direito privado aplicáveis às locações.

Recomenda-se que, antes da assinatura, a minuta seja conferida para padronizar a identificação do locador, a grafia do nome, o endereço completo do imóvel, o valor mensal e anual, a vigência, a data



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE MALHADOR

de início da ocupação, a responsabilidade por tributos, taxas, conservação, reparos, adaptações, entrega de chaves e condições de devolução do imóvel.

A eficácia do contrato dependerá da observância das providências de publicidade aplicáveis, especialmente a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas, sem prejuízo das publicações locais necessárias.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria-Geral não vislumbra óbice jurídico à formalização da Inexigibilidade de Licitação nº 05/2026, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE, pertencente ao Sr. ELENILCO JOSÉ DA COSTA, pelo valor mensal de R\$ 1.000,00 e valor anual de R\$ 12.000,00.

Recomenda-se que, antes da assinatura, a Administração confira a regularidade da instrução processual, especialmente quanto à avaliação prévia do imóvel, justificativa da escolha, justificativa do preço, certificação da inexistência de imóvel público disponível, documentação dominial, legitimidade do locador, compatibilidade orçamentária, autorização da autoridade competente, preenchimento integral da minuta e providências de publicidade.

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

É o parecer, salvo melhor juízo.

Malhador/SE, 20 de agosto de 2026.

Gabriel Carvalho O. Reis

GABRIEL CARVALHO OLIVEIRA REIS
Procurador-Geral do Município de Malhador