

PARECER JURÍDICO Nº 12 /2026

**Interessado:** Fundo Municipal de Assistência Social de Malhador/SE

**Objeto:** Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE, localizado na Avenida Senador Valter Franco, nº 111, Centro.

**Modalidade:** Inexigibilidade de Licitação

**Processo Administrativo nº:** 12/2026

**Inexigibilidade de Licitação nº:** 04/2026

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ART. 74, INCISO V, E § 5º, DA LEI Nº 14.133/2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR. INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO EM RAZÃO DAS CARACTERÍSTICAS DE INSTALAÇÃO E DE LOCALIZAÇÃO. CONTRATAÇÃO COM PESSOA FÍSICA. VALOR MENSAL DE R\$ 800,00 E GLOBAL DE R\$ 9.600,00. INCONSISTÊNCIAS FORMAIS. DIVERGÊNCIA DE OBJETO E DE PRAZO EM ATOS DO PROCESSO. 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 04/2026, vinculado ao Processo Administrativo nº 12/2026, instaurado pelo Fundo Municipal de Assistência Social de Malhador/SE, tendo por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE, situado na Avenida Senador Valter Franco, nº 111, Centro.

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. VALDEREIS TELES DOS SANTOS, inscrito no CPF nº 406.370.695-87, proprietário do imóvel, pelo valor mensal de R\$ 800,00 (oitocentos reais) e valor global de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), para vigência de 12 (doze) meses.

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 orçamentária, solicitação e proposta de locação, comprovação de atendimento aos requisitos de habilitação, justificativa da escolha do imóvel, justificativa da razão da escolha do contratado, minuta contratual, termo de autorização, certidão de publicidade, contrato e extrato contratual.

A necessidade administrativa foi justificada pela ausência de imóvel público disponível e adequado ao funcionamento do Conselho Tutelar, órgão permanente e autônomo incumbido de zelar pelos direitos da criança e do adolescente, exigindo-se espaço com localização central, condições de atendimento reservado e estrutura compatível com as atividades do órgão.

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 compete a este parecer substituir a avaliação técnica do imóvel, o laudo de avaliação do valor locatício, a verificação das condições de conservação e de segurança, a fiscalização da execução ou o juízo de conveniência e oportunidade, matérias afetas às áreas técnica, demandante, de contratação e à autoridade competente.

É o relatório. Passa-se à fundamentação.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

### **2.1. Do enquadramento jurídico da inexigibilidade**

A licitação é a regra para as contratações públicas, ressalvadas as hipóteses legais de contratação direta. A Lei nº 14.133/2021, no art. 74, inciso V, dispõe ser inexigível a licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária a sua escolha.

Trata-se de hipótese de inviabilidade de competição: quando a Administração necessita de imóvel com localização e características específicas, não há como estabelecer disputa objetiva entre bens distintos. No caso, o Estudo Técnico Preliminar e a justificativa da escolha indicam que o imóvel situado na Avenida Senador Valter Franco, nº 111, Centro, reúne, de forma simultânea, localização central, acessibilidade, estrutura para atendimento ao público e condições de uso imediato, atributos necessários ao funcionamento do Conselho Tutelar.

O § 5º do art. 74 condiciona a contratação à observância de três requisitos: avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptação; 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. A instrução contempla a justificativa de singularidade e a afirmação de inexistência de imóvel público disponível, devendo ser confirmada a juntada do laudo de avaliação prévia, na forma exigida pela norma.

### **2.2. Da instrução do processo de contratação direta**

O art. 72 da Lei nº 14.133/2021 exige a instrução do processo de contratação direta com documento de formalização da demanda, estudo técnico preliminar, termo de referência, estimativa de despesa, demonstração de compatibilidade orçamentária, comprovação dos requisitos de habilitação, razão da escolha do contratado, justificativa de preço, parecer jurídico e autorização da autoridade competente.

Os autos contemplam tais peças. Recomenda-se conferir a presença do laudo de avaliação do imóvel, documento essencial ao enquadramento no art. 74, § 5º, inciso I, bem como da certidão ou declaração formal de inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto.

### **2.3. Da natureza do contratado e da habilitação**

O contratado é pessoa física, o Sr. VALDEREIS TELES DOS SANTOS, proprietário do imóvel. As exigências de habilitação devem guardar compatibilidade com essa condição, restringindo-se à comprovação da titularidade do imóvel (matrícula atualizada), à identificação pessoal e à regularidade fiscal aplicável, sendo incabíveis exigências próprias de pessoa jurídica.



Identificou-se, contudo, que a lista de verificação de habilitação reproduz itens estranhos ao objeto, notadamente exigência de inscrição no CNPJ e item de "qualificação técnica" relativo a "comprovação de profissional do setor artístico", linguagem típica da inexigibilidade do art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021. Tais campos constituem erro de padronização e devem ser depurados, mantendo-se apenas os requisitos pertinentes à locação de imóvel por pessoa física.

#### **2.4. Da minuta contratual e do reajuste**

A minuta e o contrato firmado contemplam cláusulas de objeto, vinculação, vigência, preço, reajuste, pagamento, obrigações, penalidades, extinção e fiscalização. Verificou-se que o Projeto Básico indica, exemplificativamente, o índice IGP-DI para reajuste, enquanto o contrato adota o IPCA. Recomenda-se uniformizar a previsão, mantendo-se um único índice oficial, preferencialmente aquele constante do contrato.

Constam, ainda, cláusulas com linguagem voltada à atividade comercial do locatário ("propagação de suas atividades comerciais"), inadequada à locação por órgão público, além de remissão genérica do tipo "mantido integralmente conforme modelo original" e repetição de trecho na cláusula de prazo. Tais pontos devem ser corrigidos para conferir clareza ao instrumento, sem prejuízo de sua validade.

#### **2.5. 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.

Recomenda-se que a Administração mantenha nos autos a documentação completa de habilitação do contratado, o laudo de avaliação do imóvel, a certidão de inexistência de imóvel público disponível, a comprovação de disponibilidade orçamentária 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 clareza do objeto, ao prazo de vigência e à instrução documental.

### **3. CONCLUSÃO**

Diante do exposto, esta Procuradoria-Geral manifesta-se pela VIABILIDADE JURÍDICA da Inexigibilidade de Licitação nº 04/2026, vinculada ao Processo Administrativo nº 12/2026, com fundamento no art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, para a locação do imóvel de propriedade do Sr. VALDEREIS TELES DOS SANTOS, pelo valor global de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), desde que previamente saneadas as inconsistências apontadas neste parecer, em especial a divergência de objeto e de prazo entre os atos do processo.

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.



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA DE MALHADOR

Malhador/SE, 30 de março de 2026.

*Gabriel Carvalho O. Reis*

**GABRIEL CARVALHO OLIVEIRA REIS**  
Procurador-Geral do Município de Malhador