

PARECER JURÍDICO PGM – SGA

CONSULENTE: Secretaria Municipal de Juventude e Esporte

PARECER JURÍDICO – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – ART. 74, V E § 5º, LEI Nº 14.133/2021 – SINGULARIDADE DEMONSTRADA – INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL – PESQUISA DE PREÇOS REALIZADA – ECONOMICIDADE E VANTAJOSIDADE COMPROVADAS – INTERESSE PÚBLICO CARACTERIZADO – REGULARIDADE FORMAL DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL – POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DIRETA.

1. RELATÓRIO

Cuida-se do exame jurídico do Processo Administrativo nº 071.2025-SEJU, instaurado no âmbito da Secretaria Municipal de Juventude e Esporte do Município de São Gonçalo do Amarante/CE, que tem por objeto a locação de imóvel situado na Rua Capitão Inácio Prata, Distrito da Taíba, destinado à implantação de escolinhas de surf, kitesurf e bodyboard.

Segundo consta dos autos, a iniciativa decorre da constatação de insuficiência de infraestrutura esportiva adequada no referido distrito, o que inviabiliza a plena execução das políticas públicas de incentivo ao esporte aquático e de inclusão social de crianças, adolescentes e jovens. O imóvel identificado foi apontado como o único na região com características compatíveis para atender às demandas de espaço físico, localização estratégica (próxima à praia e à comunidade-alvo) e infraestrutura mínima necessária.

O processo administrativo foi instruído com os seguintes documentos principais: Documento de Formalização da Demanda – DFD, subscrito pela unidade requisitante; Estudo Técnico Preliminar – ETP, demonstrando a viabilidade técnica e econômica da contratação, a singularidade do imóvel e a vantagem para a Administração; Declaração da Secretaria de Planejamento, Administração e Gestão, atestando a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis com condições adequadas; Pesquisa de preços, conduzida pelo método da mediana, resultando na estimativa de valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por ano, à



razão de R\$ 5.000,00 mensais; Avaliação do imóvel, considerando seu estado de conservação, adequação e eventuais custos de adaptação; Mapa de Riscos, contemplando possíveis fragilidades e respectivas medidas de mitigação; Minuta do contrato de locação, acompanhada de cláusulas específicas de responsabilidade, conservação do imóvel e manutenção.

Encaminhados os autos à Procuradoria Geral do Município, solicita-se a emissão de parecer jurídico conclusivo acerca da viabilidade legal da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

É o relatório. Emite-se o parecer.

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Da inexigibilidade de licitação

A contratação em exame se funda no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha, desde que o valor seja compatível com o de mercado, aferido mediante avaliação prévia.

O § 5º do mesmo dispositivo estabelece condições específicas para legitimar a inexigibilidade: avaliação prévia do imóvel, considerando estado de conservação, custos de adaptação e prazo de amortização; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e evidenciem a vantagem para a Administração.

No caso sob análise, observa-se que todos esses requisitos foram atendidos:

- Consta dos autos avaliação técnica detalhada acerca das condições do imóvel, que se mostra adequado para uso imediato, sem custos expressivos de adaptação, o que



confirma a viabilidade prática da contratação.

- A Secretaria de Planejamento certificou formalmente a inexistência de imóveis públicos vagos capazes de atender às exigências da Secretaria de Juventude e Esporte, o que afasta a possibilidade de utilização de bens já pertencentes ao Município.
- O Estudo Técnico Preliminar – ETP evidencia a singularidade do imóvel, ressaltando que se trata do único na região do Distrito da Taíba capaz de atender, simultaneamente, os critérios de localização estratégica (próxima à praia, facilitando a prática de esportes aquáticos), acessibilidade à comunidade-alvo e infraestrutura mínima necessária para o desenvolvimento das atividades esportivas.

Ademais, a jurisprudência do Tribunal de Contas da União – TCU já consolidou entendimento de que a inexigibilidade de licitação para locação de imóveis deve estar fundada na peculiaridade do bem e na inviabilidade de competição, sendo imprescindível a robusta demonstração da singularidade e da vantagem para a Administração.

Assim, verifica-se que a hipótese concreta se amolda perfeitamente ao disposto no art. 74, V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, estando demonstrada, de forma suficiente, a inviabilidade de competição. A contratação direta mostra-se, portanto, juridicamente adequada e regular, desde que mantida a comprovação da compatibilidade do preço com o valor de mercado e observadas as cautelas procedimentais pertinentes.

2.2. Da pesquisa de preços e economicidade

A Lei nº 14.133/2021, em seus arts. 23, § 4º, e 31, caput, exige que toda contratação pública seja precedida de estimativa de preços, de modo a assegurar que o valor contratado seja compatível com o praticado no mercado, garantindo os princípios da economicidade, eficiência e vantajosidade.

No presente processo, a Secretaria de Juventude e Esporte realizou pesquisa de preços



SÃO GONÇALO
DO AMARANTE
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - PROCURADORIA

Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro, CEP: 62670-000, São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



aplicando o método da mediana das cotações coletadas. A escolha desse critério foi devidamente justificada, pois havia a presença de valores extremos nas consultas ao mercado, situação que poderia distorcer a média aritmética. A mediana, por refletir o valor central, revelou-se a metodologia mais apropriada, resultando em uma estimativa equilibrada e fidedigna da realidade local.

O valor final estimado foi de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) anuais, correspondentes a R\$ 5.000,00 mensais. Tal montante mostrou-se compatível com os preços de mercado para imóveis de características semelhantes na região, conforme registrado na pesquisa juntada aos autos.

Cabe destacar que a compatibilidade do preço com o mercado e a razoabilidade da estimativa reforçam a vantajosidade da contratação, afastando qualquer indício de superfaturamento ou direcionamento. Ressalte-se que, em contratações por inexigibilidade, a comprovação da vantajosidade assume papel ainda mais relevante, por se tratar de procedimento sem competição.

Portanto, à luz dos elementos constantes dos autos, conclui-se que a pesquisa de preços foi conduzida de forma adequada, utilizando metodologia idônea e transparente, assegurando que a Administração celebre contrato por valor justo e compatível com as práticas de mercado, em estrita observância aos princípios da economicidade e da eficiência.

2.3. Do interesse público

A contratação em análise não se limita a atender uma necessidade administrativa pontual da Secretaria de Juventude e Esporte. Trata-se de medida que se insere em um contexto de políticas públicas voltadas à inclusão social, ao desenvolvimento da juventude e à promoção do esporte como instrumento de cidadania.

A Constituição Federal, em seu art. 217, estabelece que é dever do Estado fomentar



SÃO GONÇALO DO AMARANTE
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - PROCURADORIA
Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



práticas desportivas formais e não formais, como direito de cada um. Da mesma forma, o art. 6º da CF inclui o esporte entre os direitos sociais, reforçando sua dimensão coletiva e de promoção do bem-estar. Nesse sentido, a Administração Municipal cumpre papel fundamental ao viabilizar condições materiais para que crianças, adolescentes e jovens tenham acesso a atividades esportivas estruturadas.

O Estudo Técnico Preliminar (ETP) aponta que, no Distrito da Taíba, há escassez de infraestrutura adequada para a prática de esportes aquáticos, o que restringe o acesso da população local a atividades educativas e esportivas. A locação do imóvel objeto deste processo busca suprir essa carência, proporcionando espaço físico seguro e acessível, com condições de acolher escolinhas de surf, kitesurf e bodyboard.

Além da dimensão esportiva e educacional, a medida traz reflexos positivos em outras frentes:

- **Inclusão social e redução de vulnerabilidades:** a inserção de jovens em atividades esportivas supervisionadas contribui para a diminuição da exposição a situações de risco social, fortalecendo vínculos comunitários e familiares;
- **Desenvolvimento sustentável:** as modalidades escolhidas se conectam ao meio ambiente natural (praia e mar), favorecendo a educação ambiental e o uso consciente dos recursos naturais;
- **Dinamização econômica e turística:** o incentivo a esportes aquáticos de projeção internacional, como o kitesurf, pode estimular o turismo esportivo, trazendo benefícios para a economia local.

Portanto, a contratação pretendida está em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e supremacia do interesse público (art. 5º da Lei nº 14.133/2021), além de dar concretude ao dever constitucional do Estado de fomentar práticas esportivas.



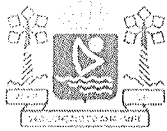
A relevância social do objeto contratual afasta qualquer dúvida quanto à legitimidade da iniciativa, configurando-se como medida necessária e vantajosa para o Município, com impactos duradouros na qualidade de vida da comunidade da Taíba e no fortalecimento de políticas públicas de esporte e juventude.

2.4. Da regularidade formal do processo

A análise da regularidade formal do processo administrativo é condição indispensável para atestar a validade jurídica da contratação direta, sobretudo quando se trata de procedimento de inexigibilidade, em que a Administração se afasta da regra constitucional da licitação (art. 37, XXI, CF).

No caso em exame, verifica-se que o Processo Administrativo nº 071.2025-SEJU foi instruído com os documentos essenciais exigidos pela Lei nº 14.133/2021 e pelo Decreto Municipal nº 6.513/2023, que regulamenta a matéria no âmbito local. Consta dos autos:

- Documento de Formalização da Demanda (DFD), subscrito pela unidade requisitante, com indicação do objeto, justificativa e necessidade pública;
- Estudo Técnico Preliminar (ETP), detalhando a motivação da contratação, a singularidade do imóvel, a análise de alternativas de solução e a demonstração da vantajosidade;
- Mapa de Gerenciamento de Riscos, identificando cenários críticos como a fragilidade da justificativa e a necessidade de robustez documental, com respectivas medidas mitigatórias;
- Declaração da Secretaria de Planejamento atestando a inexistência de imóveis públicos disponíveis para atender à finalidade pretendida, conforme exige o art. 74, § 5º, II, da Lei nº 14.133/2021;



- Pesquisa de preços realizada com metodologia explicitada (uso da mediana), garantindo transparência e adequação aos parâmetros de mercado;
- Avaliação do imóvel, contendo informações sobre estado de conservação e eventuais custos de adaptação, em consonância com o inciso I do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021;
- Minuta de contrato, elaborada pela área técnica, com cláusulas de conservação, manutenção e responsabilidades do locador e da Administração.

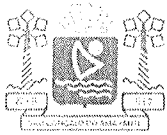
Cumprе destacar que a ordenação cronológica e lógica dos documentos confere clareza e coerência ao processo, permitindo a adequada análise técnica e jurídica, em conformidade com o princípio da motivação dos atos administrativos (art. 2º, caput, da Lei nº 9.784/1999, aplicável subsidiariamente).

Ainda que o objeto não conste no Plano de Contratações Anual (PCA) vigente, tal omissão foi justificada no ETP como demanda não prevista e de caráter emergencial, com a previsão de inclusão na próxima revisão do planejamento. Tal providência se mostra compatível com o art. 12 da Lei nº 14.133/2021, que permite ajustes dinâmicos no planejamento, especialmente diante de situações supervenientes.

Portanto, à luz dos elementos analisados, conclui-se que o processo encontra-se devidamente formalizado, respeitando as exigências legais e regulamentares, estando apto a prosseguir para a fase decisória, desde que mantida a observância da publicidade dos atos (art. 7º, § 3º, da Lei nº 14.133/2021) e o registro da contratação em meio oficial de transparência.

3. CONCLUSÃO

À vista do exposto, esta Procuradoria manifesta-se:



SÃO GONÇALO
DO AMARANTE
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - PROCURADORIA
Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000, São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



1. Pela legalidade da contratação direta por inexigibilidade, com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, diante da singularidade do imóvel, da inexistência de alternativa no patrimônio público e da vantagem para a Administração;
2. Pela regularidade da pesquisa de preços, conduzida por metodologia idônea (mediana), que fixou valor compatível com o mercado (R\$ 60.000,00 anuais), assegurando a economicidade e vantajosidade do ajuste;
3. Pela compatibilidade do objeto com o interesse público, em razão de sua relevância social, educacional e esportiva, atendendo a dever constitucional de fomento ao esporte e à inclusão social;
4. Pela suficiência da instrução processual, que contém os documentos exigidos pela Lei nº 14.133/2021 e pelo Decreto Municipal nº 6.513/2023, estando o processo apto a prosseguir para a fase decisória;
5. Pela recomendação de que sejam mantidas as medidas de mitigação apontadas no Mapa de Riscos, especialmente a publicidade dos atos e a atualização do Plano de Contratações Anual (PCA), para reforço da segurança jurídica.

Assim, **opina-se favoravelmente à contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para a locação do imóvel situado na Rua Capitão Inácio Prata, Distrito da Taíba, São Gonçalo do Amarante/CE, destinado à implantação das escolinhas de surf, kitesurf e bodyboard.**

É o parecer, **Salvo Melhor Juízo.**

São Gonçalo do Amarante – CE, 03 de julho de 2025.


Igor Cruz Azevedo
Procurador Municipal