



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

SOLICITAÇÃO DE
PARECER PGM



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL GESTÃO DAS LICITAÇÕES, CONTRATAÇÕES E LOGÍSTICA

Ofício nº 240/2025/GS/SECLOG

Lagarto/SE, 05 de agosto de 2025.

À Senhora
BIANCA THERESA SILVA CARDOSO
Procuradora Geral
Procuradoria Geral do Município
Praça da Piedade, 13, Centro, CEP 49400-000
Lagarto/SE

ASSUNTO: análise e parecer.

Cumprimentando-a cordialmente, encaminhamos a Vossa Senhoria, para análise e emissão do respectivo Parecer, o procedimento de Inexigibilidade de Licitação nº 87/2025/PML, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, referente a Locação de imóvel para instalação e funcionamento do Telecentro Professora Luzinalva Vieira Santos, em face da necessidade de atender a demanda, de acordo com as especificações constantes no Termo de Referência e Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, partes do presente processo.

Cordialmente,

MARIA ROSIVANIA DOS SANTOS SOUSA SANTANA
Secretária Municipal de Gestão das Licitações, Contratações e Logística



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE LAGARTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO Nº 341/2025

EMENTA: Direito Administrativo. Contratação Direta. Inexigibilidade de Licitação. Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021. Locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Telecentro Professora Luzinalva Vieira Santos. Inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam aos requisitos técnicos e operacionais necessários. Regularidade da contratação. Possibilidade jurídica da contratação direta.

A Procuradoria-Geral do Município de Lagarto, no exercício das atribuições conferidas pelo art. 25, inciso I e seguintes, da Lei Municipal nº 122, de 2 de janeiro de 2025, bem como pelo Decreto Municipal de Nomeação da mesma data, foi instada, por meio do Ofício nº 240/2025/GS/SECLOG, expedido pela Secretaria Municipal de Gestão das Licitações, Contratações e Logística – SECLOG, em 5 de agosto de 2025, a se manifestar, sob os aspectos jurídico e formal, acerca do Procedimento de Inexigibilidade de Licitação nº 87/2025/SECULT/Lagarto, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, referente à locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Telecentro Professora Luzinalva Vieira Santos, diante da necessidade de atendimento à demanda.

O imóvel pretendido para locação é o pavimento térreo da edificação situada na Rua Benigno Oliveira, nº 210, Povoado Jenipapo, município de Lagarto/SE, de propriedade da Sra. Gildete Batista da Paixão, inscrita no CPF sob o nº 336.296.845-72.

A escolha fundamenta-se na necessidade de um imóvel que atenda às condições específicas para o pleno desenvolvimento das atividades do Telecentro, considerando aspectos como localização estratégica, acessibilidade, infraestrutura adequada e compatibilidade com os serviços a serem ofertados à comunidade.

Segundo o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, emitido pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens, o imóvel possui características físicas e estruturais ideais para atender à



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE LAGARTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

demanda do Telecentro, tais como divisão interna adequada, segurança, ventilação, iluminação e área útil compatível com as atividades previstas.

Ressalta-se que não há, atualmente, imóveis pertencentes ao patrimônio municipal que atendam às exigências de localização e estrutura necessárias para a instalação do referido equipamento público.

O Estudo Técnico Preliminar, que acompanha este Termo de Referência, conclui que a locação do imóvel proposto apresenta vantagens técnicas e operacionais, além de representar uma solução mais econômica e eficaz em comparação com outras opções disponíveis no mercado. Isso garante a continuidade na oferta dos serviços públicos e a manutenção da qualidade no atendimento à população.

Ressalta-se que, o Ofício nº 316/2025 - SECULT, expedido pela Secretaria Municipal de Cultura – SECULT, em 15 de maio de 2025, solicitou o levantamento de imóvel público disponível para atender a demanda de instalação do telecentro citado para que possa estar atendendo a demanda da comunidade, tendo em vista que o mesmo encontra inativo por falta de um local adequado.

No entanto, a Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, por meio do Ofício nº 034/2025 – SEMAD/DMP/COPI, em 17 de julho de 2025, informou que não consta, no acervo patrimonial da Prefeitura Municipal, imóvel que atenda às condições e características mencionadas no referido ofício, necessárias à instalação e ao funcionamento da unidade pretendida.

Nesse contexto, o Estudo Técnico Preliminar apontou a locação como a solução mais vantajosa para a Administração, considerando a inexistência de imóvel próprio disponível para realocação, bem como a ausência de recursos financeiros suficientes, neste momento, para aquisição de imóvel ou de terreno destinado à construção futura.

Diante deste cenário, optou-se pela locação de imóvel previamente avaliado por profissional habilitado, conforme laudo de avaliação acostado aos autos, em consonância com os princípios da economicidade, da eficiência, do interesse público e da necessidade administrativa. A avaliação imobiliária atesta que os valores praticados estão em conformidade com os preços de



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE LAGARTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

mercado, conferindo transparência, legalidade e segurança jurídica ao procedimento de contratação.

O processo foi devidamente instruído com os documentos exigidos pela legislação vigente destacando-se: documento de formalização da demanda; estudo técnico preliminar; termo de referência; laudo de avaliação do imóvel; autorização; comunicação ao proprietário; documentação do imóvel e do proprietário, incluindo certidões negativas e de regularidade; justificativa para a locação do imóvel avaliado; minuta de contrato; solicitação e reserva de dotação orçamentária; declaração de estimativa de impacto orçamentário; e manifestação quanto ao eventual aumento de despesa, atestando a conformidade com a Lei Orçamentária Anual, o Plano Plurianual e a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

A Lei Federal nº 14.133/2021, que revogou a Lei nº 8.666/1993, instituiu novos procedimentos para as licitações e a gestão dos contratos administrativos. Dispõe, em seu artigo 53, *caput*, que: “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”.

Estabelece ainda que o parecer jurídico resultante desse controle deverá apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos previamente definidos para a atribuição de prioridade, e redigir sua manifestação em linguagem simples, clara e objetiva (artigo 53, § 1º, incisos I e II). Assim, em cumprimento ao ordenamento legal, elabora-se o presente parecer jurídico, com o objetivo de preservar a formalidade exigida para o ato.

Ressalte-se que o presente parecer jurídico possui caráter meramente opinativo, destinando-se a orientar as autoridades competentes na resolução das questões analisadas, conforme a documentação apresentada. Dessa forma, não possui caráter vinculativo, cabendo à autoridade competente decidir pelo acolhimento ou não das razões aqui expostas.

É o relatório, passa-se à análise e conclusão.

Pois bem, a exigência de licitação decorre da necessidade de assegurar a contratação mais vantajosa para a Administração Pública. Ressalte-se, ainda, que o artigo 37, inciso XXI, da



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE LAGARTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Constituição Federal, determina que as contratações públicas sejam realizadas, como regra mediante processo licitatório, salvo as hipóteses legalmente previstas.

Nos termos do artigo 11 da Lei nº 14.133/2021, o processo licitatório tem como objetivos:

Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

- I – assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive quanto ao ciclo de vida do objeto;
- II – garantir tratamento isonômico entre os licitantes e promover a justa competição;
- III – prevenir a ocorrência de contratações com preços inexequíveis e o superfaturamento na execução dos contratos;
- IV – incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável.

Parágrafo único. A alta administração do órgão ou entidade é responsável pela governança das contratações e deve implementar processos e estruturas – inclusive de gestão de riscos e controles internos – para avaliar, direcionar e monitorar os processos licitatórios e os respectivos contratos, visando ao cumprimento dos objetivos previstos no caput deste artigo, à promoção de um ambiente íntegro e confiável, ao alinhamento das contratações ao planejamento estratégico e às leis orçamentárias, bem como à eficiência, efetividade e eficácia nas contratações públicas.

Apesar da obrigatoriedade, a legislação prevê hipóteses em que a licitação poderá ser dispensada ou declarada inexigível, mediante previsão em lei ordinária. O artigo 2º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021 estabelece a aplicação da referida norma também aos contratos de locação. Especificamente, o artigo 51 da mesma lei determina que a locação de imóveis deve ser precedida de licitação, além de avaliação prévia do bem, incluindo seu estado de conservação, custos de adaptações e prazo de amortização dos investimentos necessários, conforme transcrito:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE LAGARTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

A Lei nº 14.133/2021 trata das hipóteses de contratação direta no Capítulo VIII, abordando a inexigibilidade (artigo 74) e a dispensa de licitação (artigo 75), que constituem as duas modalidades de exceção à regra da licitação.

Com a nova legislação, a contratação de imóveis pela Administração passou a ter como regra a obrigatoriedade da licitação, exceto quando configurada a hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. *(grifo nosso)*

Importa esclarecer que, em determinadas situações, a própria lei impõe a contratação direta; em outras, ela apenas autoriza a dispensa da licitação, a critério da conveniência administrativa, desde que respeitados os requisitos legais. Há também hipóteses em que a licitação se torna inviável de forma fática, autorizando a inexigibilidade. Por fim, existem casos em que a lei veda expressamente a realização da licitação.

No presente caso, a licitação para a locação de imóvel constitui a regra, sendo a inexigibilidade uma exceção, aplicável quando caracterizada a inviabilidade de competição.

A Constituição Federal, ao tratar da Administração Pública, exige obediência aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Nesse sentido, seu artigo 37, inciso XXI, dispõe:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE LAGARTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Art. 37, XXI – “Ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública (...)”.

A interpretação constitucional admite exceções previstas em lei, como as constantes nos artigos 74 e 75 da Lei nº 14.133/2021.

Sobre a inexigibilidade de licitação, o jurista Jessé Torres Pereira Júnior ensina:

“O conceito de inexigibilidade de licitação cinge os intérpretes em duas respeitáveis vertentes. (a) a lei descreve hipóteses exemplificativas, admitindo outras situações em que a inviabilidade de competição configure a inexigibilidade; (b) as hipóteses legais são exemplificativas, mas somente configura inexigibilidade se, no caso concreto, for inviável a competição.”

A licitação será inexigível sempre que houver inviabilidade de competição entre possíveis interessados, não sendo necessária a existência de um único fornecedor. O que importa é a impossibilidade de estabelecer uma disputa válida.

Complementando esse entendimento, Marçal Justen Filho explica que a inviabilidade de competição decorre da ausência dos pressupostos que tornam possível uma licitação. Dentre essas hipóteses, destaca-se a ausência de alternativas, como ocorre quando há apenas um imóvel capaz de atender às necessidades da Administração.

A singularidade do objeto, portanto, decorre da especificidade do interesse público envolvido. Em tais situações, o objeto da contratação se mostra infungível, isto é, insubstituível por outro de mesma espécie, qualidade ou quantidade.

O artigo 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, fixa os requisitos que devem ser observados para a contratação direta por inexigibilidade, nos seguintes termos:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE LAGARTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

- I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado e que evidenciem a vantagem para a Administração.

Dessa forma, para que seja viável a contratação direta de imóvel com base na inexigibilidade de licitação, é necessário o cumprimento simultâneo dos seguintes requisitos: a) avaliação prévia do imóvel; b) certificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam à necessidade; c) justificativa da singularidade do imóvel e demonstração de vantagem para a administração. Portanto, o processo em análise deve conter todos os documentos que comprovem o atendimento aos requisitos legais para a contratação por inexigibilidade de licitação.

Compulsando-se os autos do presente processo administrativo, constata-se a necessidade devidamente justificada de locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento do Telecentro Professora Luzinalva Vieira Santos, no Povoado Jenipapo, representa uma resposta concreta à necessidade de ampliar o acesso da população local às tecnologias da informação, comunicação e educação digital. Trata-se de uma iniciativa alinhada aos princípios constitucionais que promovem a cidadania, a redução das desigualdades sociais e o desenvolvimento humano.

O espaço funcionará como um centro de inclusão digital e cultural, com o objetivo de oferecer uma variedade de serviços essenciais à comunidade, tais como:

1. Acesso gratuito à internet e a computadores, permitindo a realização de pesquisas, emissão de documentos, elaboração de currículos, inscrições em programas sociais, entre outros;
2. Cursos e oficinas de informática básica, capacitação digital, uso responsável das redes sociais e ferramentas de produtividade;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE LAGARTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

3. Suporte educacional, funcionando como ponto de apoio para estudantes desenvolverem atividades escolares, trabalhos, pesquisas e acesso a plataformas educacionais;
4. Orientação para utilização de serviços digitais, como CadÚnico, SINE, ENEM, concursos, serviços bancários, INSS e portais governamentais;
5. Promoção de ações culturais e comunitárias, integrando a cultura digital à cultura local por meio de oficinas, palestras, rodas de conversa e exposições audiovisuais.

Além de sua função social, o Telecentro presta uma justa homenagem à Professora Luzinalva Vieira Santos, reconhecendo sua trajetória marcante na área da educação no povoado. A nomeação do espaço valoriza a memória local e reforça o compromisso com o conhecimento e a cidadania.

Para a instalação do Telecentro, foi identificado um imóvel situado no Povoado Jenipapo, cuja localização estratégica e acessível favorece o atendimento à população. O imóvel apresenta ainda características físicas compatíveis com as necessidades funcionais do equipamento, como área útil adequada, boa ventilação, instalações sanitárias e estrutura geral em bom estado de conservação.

Diante dessa necessidade, revela-se imprescindível a locação de imóvel que atenda aos critérios técnicos e operacionais exigidos para o pleno funcionamento da unidade, considerando-se, ainda, a inexistência de bens imóveis no acervo patrimonial do Município que possam ser utilizados para tal fim. A medida, além de representar a solução mais viável e eficiente no momento, observa os princípios da economicidade, da razoabilidade, da continuidade do serviço público e da supremacia do interesse público, conferindo legitimidade e juridicidade à contratação pretendida.

Dessa forma, o Estudo Técnico Preliminar apontou a locação como a solução mais vantajosa para a Administração Pública, diante da inexistência de imóvel próprio que atenda às necessidades operacionais do serviço e da ausência de disponibilidade orçamentária para aquisição de imóvel ou de terreno que viabilize a construção de estrutura adequada em momento futuro. Tal conclusão reforça a racionalidade da medida, considerando os limites financeiros e



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE LAGARTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

patrimoniais do Município, além de atender com celeridade e efetividade à demanda da população local.

Assim, os documentos constantes do processo, tais como o documento de formalização da demanda, o estudo técnico preliminar e demais peças instrutórias, fundamentam adequadamente a necessidade da contratação, a inviabilidade de competição, bem como a justificativa da escolha do imóvel, com base em sua adequação técnica ao objeto pretendido e na existência de saldo orçamentário e financeiro para viabilizar a contratação. Considerando, portanto, a necessidade da instalação da Agência e a informação, prestada pelo Departamento de Patrimônio, da inexistência de imóvel público apto a atender às especificações exigidas, restou evidenciada a impossibilidade de competição.

Diante disso, a contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, encontra amparo legal no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a hipótese de inexigibilidade para a locação de imóvel cujas características de localização e instalações tornem necessária sua escolha específica. Visando atender à necessidade urgente da Administração, a escolha recaiu sobre o imóvel situado na Rua Benigno Oliveira, nº 210, Povoado Jenipapo, neste Município, de propriedade da Sra. Gildete Batista da Paixão, inscrita no CPF nº 336.296.845-72, residente e domiciliada na Rua A, nº 35, Povoado Jenipapo, Lagarto/SE, CEP nº 49400-000. O proprietário apresentou toda a documentação exigida para habilitação, encontrando-se o processo devidamente instruído e em conformidade com a legislação vigente.

Ante o exposto, conclui-se estarem presentes os pressupostos de regularidade jurídica dos presentes autos, ressalvado o juízo de mérito da Administração, bem como os aspectos técnicos, econômicos e financeiros que extrapolam a esfera de análise desta Procuradoria. À luz da documentação acostada aos autos e com fundamento nas informações e peculiaridades do caso concreto, verifica-se o cumprimento dos requisitos legais previstos na Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere à inexigibilidade de licitação fundada na contratação de locação de imóvel, nos termos do artigo 74, inciso V, da referida norma.

Assim, observados os preceitos legais e os princípios que regem a Administração Pública, esta Procuradoria entende não haver óbices jurídicos à continuidade do processo de contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, consignando, por fim, que a análise quanto à



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE LAGARTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

conveniência, oportunidade e vantajosidade da medida cabe exclusivamente ao gestor público, e quem compete decidir pela celebração do contrato.

Lagarto/SE, 05 de agosto de 2025.

Bianca Theresa Silva Cardoso
Bianca Theresa Silva Cardoso

Procuradora-Geral do Município

Eda Eloa da Mata Reis Lima
Eda Eloa da Mata Reis Lima

Diretora da Procuradoria-Geral do Município