



Processo nº 03/2025

Modalidade: Inexigibilidade de Licitação

Interessado: Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social

Objeto: Locação de imóvel.

PARECER JURÍDICO

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. CONTRATAÇÃO DIRETA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. FASE PREPARATÓRIA. ANÁLISE JURÍDICA DO PROCEDIMENTO E MINUTAS. LEI Nº 14.133/2021.

DO RELATÓRIO

Tratam os autos de processo administrativo emitido pela Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social, para locação de imóvel para funcionamento de sua sede.

Justificou a respectiva solicitação, através do Termo de Referência, conforme segue:

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Secretaria Municipal do Trabalho, Habitação e Assistência Social desempenha papel fundamental na implementação de políticas públicas voltadas à assistência e inclusão social. Para garantir a eficácia dessas ações, é essencial contar com um imóvel que ofereça a infraestrutura necessária, com espaços amplos para atendimento ao público, salas administrativas, salas de reunião e espaços destinados à realização de cursos, oficinas e demais atividades de capacitação e orientação social.

Após a instrução processual da fase preparatória, vieram os autos a esta Assessoria para análise e parecer.

É o breve relatório.

DO MÉRITO

A Lei de Licitações dispõe sobre a contratação direta, cabível em situações fáticas em que não seja possível ou que seja inexigível realizar a disputa, devendo, no entanto, observar a vantajosidade, os requisitos legais e a compatibilidade ao serviço a ser contratado.

Justamente por isso, o rol legal de possibilidades de inexigibilidade não é taxativo, mas apenas dimensiona que em todos os casos nos quais não haja a obrigatoriedade de competição (pela inviabilidade) é inexigível também a licitação. Vejamos:

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

V - aquisição ou locação de imóvel **cuja características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.**



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

I - **avaliação prévia do bem**, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, 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 comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Observa-se, portanto, a possibilidade de contratação direta, para a locação de imóvel, desde que atendidos os requisitos constantes do dispositivo legal citado, pelo que se **RECOMENDA**:

- a) **laudo de avaliação prévia do bem e eventuais custos de adaptações**, tendo em vista que foi observado apenas o laudo de vistoria;
- b) **certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto pretendido**;
- c) **justificativa que demonstre a singularidade do imóvel**.

Da análise dos autos, observa-se a justificativa quanto à inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis e da singularidade do imóvel, das quais destacamos:

1. CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

Conforme preconizado pela Lei 14.133/2021, artigo 72, inciso I, foi realizada uma análise sobre a existência de imóveis públicos municipais vagos e disponíveis que pudessem atender às necessidades da Secretaria Municipal do Trabalho, Habitação e Assistência Social.

Após consulta aos órgãos responsáveis pela administração patrimonial do município, foi constatado que não há imóveis públicos vagos e disponíveis, com a estrutura e localização necessárias para comportar as atividades da sede da Secretaria Municipal do Trabalho, Habitação e Assistência Social de forma adequada e eficiente.

Assim, faz-se necessário buscar um imóvel no setor privado, que ofereça as especificações demandadas para o desenvolvimento das atividades propostas.

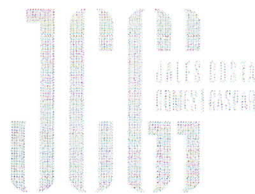
2. JUSTIFICATIVA DE SINGULARIDADE DO IMÓVEL E VANTAGEM PARA A ADMINISTRAÇÃO

A locação do imóvel situado na Rua Derson Ortiz, nº 588, Alto da Conceição, Lagoa de Velhos/RN, com o código postal 59.430-000, destina-se ao atendimento das necessidades da Secretaria Municipal do Trabalho, Habitação e Assistência Social, visando proporcionar melhores condições de funcionamento e de atendimento à população local.

A escolha deste imóvel está alinhada com a política pública de descentralização dos serviços sociais, garantindo um local de fácil acesso para os cidadãos, de modo a otimizar o atendimento nas áreas de assistência social, habitação e trabalho. Este imóvel apresenta uma infraestrutura adequada para abrigar as diversas atividades desempenhadas pela Secretaria, oferecendo espaços apropriados para a realização de atendimentos administrativos e comunitários.

RECOMENDA-SE, na oportunidade, a juntada de avaliação do imóvel, com eventuais custos de adaptação, se necessários.

Quanto à instrução processual, **RECOMENDA-SE** sejam observados os requisitos apontados pela Lei nº 14.133/2021, art. 72, quanto aos requisitos para os processos de contratação direta, que passaremos a analisar.



Inicialmente, observa-se a devida justificativa através dos Documentos de Formalização de Demanda, além do Termo de Referência, com a indicação do valor, além da proposta da parte locatária, **RECOMENDANDO-SE, ainda, a juntada do laudo de avaliação.**

Em que pese a juntada de documentos pessoais do proprietário e cópia do Contrato de Compra e Venda, **restaram ausentes as certidões de regularidade fiscal do Locatária do Imóvel, pelo que RECOMENDA-SE a juntada e verificação da validade e vigência, além da juntada de fotos e laudo de avaliação do imóvel a ser locado.**

Restou observada a autorização da autoridade competente, além da declaração de existência de recursos orçamentários, com a respectiva indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica da despesa.

Da análise da minuta contratual, RECOMENDA-SE observar o atendimento, no que couber, das cláusulas constantes do disposto no art. 92, da Lei 14.133/2021, além das cláusulas necessárias relativas à Lei do Inquilinato.

Quanto à publicidade dos atos, a Lei n.º 14.133/21 dispõe sobre a necessidade de que o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, pelo que RECOMENDA-SE.

Por fim, RECOMENDA-SE, que sejam colhidas todas as assinaturas, porventura faltantes, antes da respectiva contratação.

Acerca da vantajosidade na contratação, não cabe a esta assessoria adentrar no mérito do ato administrativo, mas tão-somente o exame prévio quanto aos aspectos jurídico-formais.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, sem adentrarmos, obviamente, no que se refere à conveniência e oportunidade na celebração da presente contratação, **desde que os requisitos processuais e as recomendações aqui constantes sejam atendidos**, manifesta-se esta Assessoria Jurídica pela licitude do procedimento de inexigibilidade de licitação.

É o parecer, que submeto à consideração superior.

Lagoa de Velhos/RN, 07 de janeiro de 2025.

Monalisa Cavalcante Barra

Assessora Jurídica