



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA DE VELHOS/RN
SETOR DE LICITAÇÃO
Praça Fabião das Queimadas, 700, Centro – CEP: 59.430-000

Processo Administrativo nº 44/2025

Interessado: Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico

Assunto: Locação de imóvel

PARECER JURÍDICO

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

DO RELATÓRIO

Tratam os autos de processo administrativo de origem da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico de Lagoa de Velhos, para abertura de processo de inexigibilidade de licitação, através de contratação direta, para com terreno para o programa de lixo zero, coleta seletiva e processo de compostagem.

Justificou a solicitação da contratação, através do DFD, indicando o que segue:

2 – JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação tem como objetivo a locação de um imóvel com terreno, destinado à implementação do Programa de Lixo Zero, Coleta Seletiva e Processo de Compostagem. Este programa visa promover a sustentabilidade, a educação ambiental e a gestão eficiente de resíduos no município.

2.2 A coleta seletiva e o processo de compostagem requerem um espaço físico específico para a triagem, armazenamento e processamento dos resíduos. Um imóvel com terreno proporciona a área necessária para essas atividades, garantindo que sejam realizadas de forma organizada e eficiente.

2.3 O imóvel pode ser utilizado como um centro de educação ambiental, onde a comunidade pode aprender sobre a importância da coleta seletiva e da compostagem. Isso ajuda a promover a conscientização e a participação ativa da população nas iniciativas de sustentabilidade.

2.4 Portanto a locação de um imóvel com terreno é uma necessidade estratégica para o sucesso do Programa de Lixo Zero, Coleta Seletiva e Processo de Compostagem, contribuindo para a construção de uma sociedade mais sustentável e consciente em relação à gestão de resíduos

Após a instrução processual, vieram os autos a esta Assessoria, para análise e emissão do respectivo parecer jurídico.

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.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA DE VELHOS/RN
SETOR DE LICITAÇÃO
Praça Fabião das Queimadas, 700, Centro – CEP: 59.430-000

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.

Da análise dos autos, restou certificado pela Secretaria a inexistência de imóveis públicos e vagos, além da singularidade do imóvel, valor e vantajosidade para a Administração, pelo que extraímos:

[...]

Após consulta aos órgãos responsáveis pela administração patrimonial do município, foi constatado que não há imóveis públicos disponíveis, com a área suficiente para a instalação de áreas de triagem, compostagem e armazenamento, conforme as necessidades do programa.

[...]

Para a fixação do valor do aluguel, foi realizada uma pesquisa de mercado com imóveis similares, levando em consideração a localização, as condições de conservação, a área total e a infraestrutura disponível.

Além disso, o valor foi previamente verificado, através de laudo de avaliação, atestando que a contratação é vantajosa para a Administração e que se alinha às práticas econômicas vigentes.

[...]

A escolha do imóvel e seu locador foi motivada pela oferta do imóvel que reúne experiência prévia em locações para atividades relacionadas à gestão de resíduos e sustentabilidade, o que pode agregar valor ao programa. Seu conhecimento sobre as necessidades específicas do projeto é um diferencial importante.

Além disso, o locador demonstrou flexibilidade quanto a adequações de contrato, uma vez que a seleção do imóvel considerou critérios objetivos e visa à maior eficiência no uso dos recursos públicos.

Quanto ao valor do imóvel, em que pese a indicação de que os valores foram verificados, **restou ausente o respectivo laudo de avaliação do bem, pelo que RECOMENDA-SE a sua juntada.**

Tal documento, corrobora a justificativa e é fundamental para assegurar a viabilidade da contratação direta diante da demonstração, de forma clara e objetiva, que o imóvel selecionado atende plenamente às necessidades específicas da Secretaria solicitante e é o único que oferece as condições adequadas para a sua locação.

Isso porque, a ausência de justificativa sujeita a Administração ao procedimento constante do art. 51 da Lei nº 14.133/2021 que assim prevê:



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA DE VELHOS/RN
SETOR DE LICITAÇÃO
Praça Fabião das Queimadas, 700, Centro – CEP: 59.430-000

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.

Ainda quanto ao procedimento de contratação direta, RECOMENDA-SE observar, acaso não tenham sido, os requisitos constantes do art. 72¹ na Nova Lei de Licitações.

Da análise dos autos, além dos documentos mencionados, observa-se a abertura através DFD, Termo de Referência, autorização da autoridade competente e declaração de dotação orçamentária, proposta e documentos do imóvel e do proprietário, RECOMENDANDO-SE a verificação quanto aos documentos de habilitação, se válidos e vigentes.

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 da inclusão, acaso necessário, de cláusulas referentes à Lei do Inquilinato, de forma subsidiária.**

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.

CONCLUSÃO

Diante dos documentos acostados e com base nos fatos e fundamentos acima narrados, restrita a presente análise aos aspectos jurídico-formais, opina esta Assessoria pela possibilidade de adesão à Ata de Registro de Preços pretendida, nos termos legais constantes no parecer, desde que observadas as recomendações acima constantes.

É o parecer, que submeto à consideração superior.

Lagoa de Velhos/RN, 7 de abril de 2025.


Monalisa Cavalcante Barra

Assessora Jurídica

¹ Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexistência e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. 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.