



TIBAU
PREFEITURA MUNICIPAL

Município de Tibau

Rua do Pargo, 76 - Centro. CEP: 59678-000 - Tibau / RN

Telefone: (84) 3326-2228 - E-mail: pmtibau@gmail.com

CNPJ: 01.622.882/0001-90

PARECER JURÍDICO

Número do Processo: 105188/2026

Processo de Inexigibilidade nº 04/2026

Unidade Interessada: Fundo Municipal de Assistência Social

Objeto/assunto: Continuação da Locação de Imóvel localizado na Rua Maria de Lourdes da Conceição, nº 10, centro, Tibau/RN, para Funcionamento do CENTRO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VINCULOS CINTIA LIVIA do Município de Tibau-RN.

DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ARTIGO 74, V, DA LEI N. 14.133/2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CARACTERÍSTICAS SINGULARES E LOCALIZAÇÃO. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA. JUSTIFICATIVA DO PREÇO. POSSIBILIDADE.

1 – RELATÓRIO DO PROCESSO

Trata-se de Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação, autuado sob o nº 105188/2026, iniciado pela Secretaria do Trabalho, Habitação e Assistência Social, que visa a continuação da locação de imóvel para o funcionamento do Centro de Convivência e Fortalecimento de Vínculo Cíntia Livia.

A seguir, detalhamento dos documentos e atos que instruem os autos:

- **Documento de Formalização de Demanda (DFD):** elaborado por Clarisse Rebouças de Souza, que ocupa o cargo de Secretária do Trabalho, Habitação e Assistência Social, visando a locação de local apto a sediar o referido serviço social. Documento datado de 28/01/2026 e inserido no processo às páginas 02 até 03.
- **Estudo Técnico Preliminar (ETP):** elaborado por Clarisse Rebouças de Souza, visando demonstrar a viabilidade da locação em face da inexistência de prédio próprio municipal. Documento datado de 04/02/2026 e inserido no processo às páginas 05 até 08.
- **Laudo de Avaliação:** elaborada pelo Setor de Assessoria Técnica da Secretaria de Obras, na data de 04/02/2026, com valor mensal de R\$ 2.000,00. O documento se encontra nas páginas 09 até 14 do processo.
- **Certidão de Inexistência de Imóveis:** elaborado por Clarisse Rebouças de Souza, declarando que inexistem imóveis públicos desocupados que atendam à necessidade do DFD, em 05/02/2026, à fls. 15.
- **Termo de Referência:** elaborado por Clarisse Rebouças de Souza, visando definir as obrigações e especificações da locação. Documento datado de 06/02/2026 e inserido no processo às páginas 16 até 19.
- **Minuta de Contrato Administrativo:** O documento se encontra nas páginas 20 até 24 do processo.





- **Despacho de Autorização para realização da despesa:** emitido pela Prefeita Municipal, Lidiane Marques da Costa, em 06/02/2026, às fls. 25.
- **Termo de Autuação do Processo:** elaborado por Clarisse Rebouças de Souza, datado de 09/02/2026 e inserido no processo às páginas 26.
- **Termo de Juntada da documentação do Locador, contendo:**
 - Documentação do Locador: Cópia da CNH e CPF de Adílio Solano Leite, localizado na página 28.
 - Certidão de propriedade do imóvel, às fls. 31/34.
 - Certidão de característica do imóvel às fls. 35/36.
 - Certidão de Tributos Federais: Emitida em 10/02/2026, validade até 09/08/2026, situação Negativa, código 5D90.7D28.8B2C.184D, página 37.
 - Certidão de Tributos Estaduais (RN): Emitida em 10/02/2026, validade até 11/03/2026, situação Negativa, número 11114982, página 39.
 - Certidão de Tributos Municipais (Tibau/RN): Emitida em 10/02/2026, validade até 20/04/2026, situação Negativa, número 72/2026, página 38.
 - Certidão de Débitos Trabalhistas: Expedida em 10/02/2026, validade até 09/08/2026, situação Negativa, número 9336880/2026, página 40.
- **Despacho solicitando dotação orçamentária:** exarado pela Secretária de Assistência Social, Clarisse Rebouças, em 12/02/2026, às fs. 43.
- **Pré-empenho:** realizado em 20/02/026 pelo Secretário Municipal de Finanças, Manoel Antônio do Nascimento, às fls. 44.
- **Termo de Inexigibilidade de Licitação:** Fundamento no Art. 74, V da Lei 14.133/2021. Justificativa da escolha baseada na singularidade e localização estratégica. Justificativa do preço conforme laudo técnico. Responsável: Clarisse Rebouças de Souza. Documento nas páginas 45-46.
- **Memorando de solicitação de parecer jurídico:** formalizado por Clarisse Rebouças de Souza, em 23/02/2026, hospedado na fl. 47 do processo.

É o relatório.

2 – ANÁLISE DO PROCEDIMENTO

Trata-se de exame de legalidade acerca do procedimento de inexigibilidade de licitação, autuado sob o nº 105188/2026, que objetiva a continuação da locação de imóvel situado na Rua Maria de Lourdes da Conceição, nº 10, Centro, Tibau/RN, destinado ao funcionamento do Centro de Convivência e Fortalecimento de Vínculo (SCFV) Cíntia Livia. A análise fundamenta-se no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que disciplina a inviabilidade de competição para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A exegese do referido dispositivo legal exige a cumulação de requisitos específicos, os quais devem estar devidamente instruídos nos autos para o reconhecimento da



inviabilidade de competição. Nesse sentido, passo a demonstrar o atendimento do parágrafo 5º e dos incisos I, II e III do artigo 74 da Lei Geral de Licitações e Contratos, conforme os elementos fáticos constantes no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no relatório do processo:

2.1. Avaliação Prévia do Bem e do Valor de Mercado (Art. 74, § 5º, inciso I):

A norma exige que o valor do aluguel seja compatível com o praticado no mercado, devendo tal conformidade ser atestada por avaliação prévia. No caso em tela, o requisito encontra-se integralmente cumprido através do ****Laudo de Avaliação**** elaborado pelo Setor de Assessoria Técnica da Secretaria de Obras em 04/02/2026, constante às fls. 09 a 14, que fixou o valor mensal de R\$ 2.000,00 como condizente com a realidade imobiliária local. Ademais, o Estudo Técnico Preliminar corrobora que a contratação atende aos padrões e preços de mercado.

2.2. Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Adequados (Art. 74, § 5º, inciso II):

A utilização da via excepcional da locação de imóvel privado pressupõe que a Administração não disponha de patrimônio próprio apto a suprir a demanda. Tal pressuposto restou documentalmente comprovado pela ****Certidão de Inexistência de Imóveis**** datada de 05/02/2026 (fl. 15), subscrita pela Secretária do Trabalho, Habitação e Assistência Social, declarando a ausência de prédios municipais desocupados que atendam às necessidades do órgão. O ETP reforça tal conclusão ao apontar que a municipalidade não possui prédio próprio para o funcionamento do SCFV.

2.3. Justificativa da Escolha do Imóvel e de sua Singularidade (Art. 74, § 5º, inciso III):

A escolha de um imóvel específico por inexigibilidade não pode ser arbitrária, devendo basear-se em características que o tornem singular para o fim pretendido. A instrução processual, a partir do DFD e ETP produzidos pela Secretária de Assistência Social, demonstra o atendimento deste requisito nos seguintes pontos:

Localização Estratégica: O imóvel situa-se no centro do município, em área que permite fácil acessibilidade ao público-alvo e proximidade com ampla rede de serviços, como colégios e farmácias.

Adequação Estrutural: O ETP declara que este é o único imóvel na região que atende aos requisitos necessários para o funcionamento do Centro de Convivência, possuindo estrutura já adaptada para o atendimento à população.

Continuidade e Economicidade: Ressalta-se que o imóvel serve ao Município desde o ano de 2015, o que evidencia uma vantagem consolidada para a Administração, evitando custos de mudança, adaptação de novo espaço e interrupção de serviço essencial.

O parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que, na locação por inexigibilidade, a Administração deve demonstrar a impossibilidade de satisfação do interesse público por meio de outro imóvel. Tal "singularidade do imóvel", em seu aspecto técnico e discricionário, foi devidamente motivada no ETP ao concluir que a solução de continuar a





TIBAU
PREFEITURA MUNICIPAL

Município de Tibau

Rua do Pargo, 76 - Centro. CEP: 59678-000 - Tibau / RN

Telefone: (84) 3326-2228 - E-mail: pmtibau@gmail.com

CNPJ: 01.622.882/0001-90

locação no endereço atual é a que melhor atende aos critérios de vantajosidade, conveniência e eficiência, visto que o imóvel possui características de instalações e localização únicas para a manutenção do SCFV.

Diante do exposto, sob o prisma estritamente jurídico e com base nos documentos apresentados, verifica-se que o procedimento administrativo preenche os requisitos legais para a contratação direta via inexigibilidade de licitação, restando demonstrada a adequação do preço, a inexistência de bens públicos disponíveis e a justificativa técnica para a escolha do imóvel específico.

3 – CONCLUSÃO

Ante o exposto, a Assessoria Jurídica manifesta-se pela LEGALIDADE do procedimento de Inexigibilidade de Licitação, uma vez que atendidos os requisitos do Art. 72 e Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.

Tibau, 27 de fevereiro de 2026.


Fabyana Rafaella Nogueira H. Cox
Consultora Jurídica

