

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE****DECISÃO Nº 698/2026 - NCL (11.14.74.04)****Nº do Protocolo: NÃO PROTOCOLADO****Natal-RN, 30 de setembro de 2026.**

PROCESSO: SIGAJUS nº 04101.025347/2026-08.

ASSUNTO: Locação de Imóvel Destinado a Abrigar o Depósito Judicial da Comarca de Mossoró. Inexigibilidade de Licitação.

INTERESSADO: Departamento de Arquitetura e Engenharia - DAE.

D E C I S Ã O

01. Cuidam os autos do procedimento de locação de imóvel destinado a abrigar o Depósito Judicial da Comarca de Mossoró, em substituição ao imóvel atualmente utilizado, cuja continuidade de utilização foi desaconselhada em razão das condições estruturais identificadas em inspeção predial (id 4).

02. A instrução processual demonstra que, inicialmente, foram elaborados o Documento de Formalização da Demanda - DFD (id 4), o Estudo Técnico Preliminar - ETP (id 5), o Gerenciamento de Riscos DAE 003/2026 (id 6) e o Termo de Referência - TR (id 7), nos quais foram estabelecidas as características necessárias ao imóvel, notadamente quanto à localização, área, acessibilidade, segurança, infraestrutura, capacidade de armazenamento e condições de funcionamento do Depósito Judicial. O Termo de Referência prevê imóvel com área aproximada de 1.800 m² e localização que facilite o deslocamento ao Fórum da Comarca de Mossoró.

03. Registre-se que, precedendo a contratação, foi promovida a prospecção do mercado imobiliário local, mediante o Chamamento Público nº 01/2026-TJ/SAD (id 24), destinado à identificação de imóvel que atendesse às necessidades específicas deste Tribunal de Justiça - TJRN, em consonância com as disposições do art. 81 da Lei nº 14.133/2021 e às orientações da Assessoria Jurídica - AJ (id 18).

04. Concluída a fase de prospecção, foi apresentada proposta pelo Sr. Ênio Gomes Fernandes de Souza, referente ao imóvel situado na Avenida Industrial Dehuel Vieira Diniz, Bairro Santa Júlia, com frente para a BR-304, Mossoró/RN, com área construída aproximada de 1.900,00m² (id 32).

05. O Departamento de Arquitetura e Engenharia - DAE realizou a avaliação do imóvel, adotando o método comparativo de dados de mercado, tendo estimado o valor locatício mensal entre R\$ 24.340,80 e R\$ 33.246,40 (id 30), e emitiu manifestação técnica favorável, atestando que o imóvel atende satisfatoriamente aos requisitos essenciais estabelecidos no Termo de Referência - TR, especialmente quanto à localização, área, infraestrutura e capacidade operacional (id 31)

06. A proposta inicial apresentada pelo proprietário, no valor mensal de R\$ 29.800,00 (vinte e nove mil e oitocentos reais), foi submetida à análise da Secretaria de Administração - SAD, que solicitou a redução do preço para o limite inferior apurado no laudo de avaliação (id 33). O proprietário anuiu à contraproposta, estabelecendo o valor mensal da locação em R\$ 24.340,80 (vinte e quatro mil, trezentos e quarenta reais e oitenta centavos), circunstância que evidencia a compatibilidade do preço com a avaliação técnica realizada pelo DAE/TJ (id 37).

07. A Secretaria de Administração - SAD consignou que a contratação direta se insere na hipótese prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, após a realização do procedimento de prospecção do mercado imobiliário mediante chamamento público, ressaltando a singularidade do imóvel e sua aptidão para atender às necessidades específicas do Depósito Judicial da Comarca de Mossoró (id 49).

08. Instada a se manifestar, a Assessoria Jurídica - AJ concluiu pela possibilidade jurídica da contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para a locação do imóvel situado na Avenida Industrial Dehuel Vieira Diniz, Bairro Santa Júlia, com frente para a BR-304, no Município de Mossoró/RN, e aprovou a minuta do futuro contrato, consignando recomendações quanto à atualização do laudo de avaliação e à comprovação de que o imóvel se encontra livre de ônus e quanto à situação do respectivo procedimento perante o Corpo de Bombeiros (id 50).

09. As diligências apontadas pela AJ/TJ foram posteriormente atendidas pela Equipe de Planejamento da Contratação, com a juntada do laudo de avaliação atualizado (id 51), da certidão do imóvel comprovando a inexistência de impedimentos (id 52) e do protocolo de análise do projeto perante o Corpo de Bombeiros Militar - CBMRN (id 53).

10. Relatado. Decido.

11. A hipótese dos autos encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

12. No caso concreto, a inviabilidade de competição decorre das características específicas do imóvel selecionado após a prospecção de mercado, as quais se mostram compatíveis com as necessidades do Depósito Judicial, especialmente em razão de sua localização, dimensão, infraestrutura, capacidade de armazenamento e condições de adaptação e funcionamento.

13. Cumpre registrar, ainda, que a contratação atende aos requisitos específicos previstos no § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, uma vez que os autos contêm avaliação prévia do imóvel, certificação acerca da inexistência de imóvel público disponível apto a atender à finalidade pretendida e justificativas técnicas e administrativas quanto à singularidade do bem e à vantagem da contratação.

14. A instrução também demonstra a realização da necessária prospecção do mercado imobiliário, mediante chamamento público, tendo sido identificada a proposta relativa ao imóvel objeto destes autos. A opção pela contratação direta, portanto, não decorre de mera preferência administrativa,

mas da conclusão, após a pesquisa realizada, de que o imóvel apresentado possui as características necessárias ao atendimento da finalidade pública pretendida.

15. Quanto ao preço, verifica-se que o valor inicialmente ofertado pelo proprietário foi objeto de negociação pela Secretaria de Administração - SAD e reduzido para R\$ 24.340,80 mensais, correspondente ao limite inferior da faixa de valores estabelecida no laudo de avaliação elaborado pelo DAE/TJ, perfazendo o valor de R\$ 292.089,60 (duzentos e noventa e dois mil, oitenta e nove reais e sessenta centavos) para o período de 12 (doze) meses.

16. A solução mostra-se, portanto, compatível com a avaliação técnica produzida nos autos e com as necessidades administrativas identificadas, encontrando-se a contratação devidamente instruída sob os aspectos técnico, administrativo e jurídico.

17. No tocante à vigência, a minuta contratual estabelece prazo de 30 (trinta) meses, admitida a prorrogação nos termos nela previstos. Tal período mostra-se compatível com a natureza da contratação e com a disciplina aplicável às locações de imóveis urbanos.

18. Diante do exposto, com fundamento no art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, e em consonância com as manifestações técnicas e jurídicas constantes dos autos, reconheço a inexigibilidade de licitação e autorizo a contratação direta do Sr. ÊNIO GOMES FERNANDES DE SOUZA, para a locação do imóvel situado na Avenida Industrial Dehuel Vieira Diniz, nº 350, Bairro Santa Júlia, com frente para a BR-304, Mossoró/RN, destinado ao funcionamento do Depósito Judicial da Comarca de Mossoró, com área aproximada de 1.900,00m², pelo prazo de 30 (trinta) meses, pelo valor mensal de R\$ 24.340,80 (vinte e quatro mil, trezentos e quarenta reais e oitenta centavos), nos termos da minuta contratual acostada aos autos.

19. Encaminhem-se os autos à Coordenadoria de Licitação, Contratos e Convênios - CLCC, para a adoção das providências necessárias à formalização do Contrato, consoante a minuta constante dos autos (id 39), promovendo-se, oportunamente, a atualização das certidões de regularidade do imóvel e do locador, cujo prazo de vigência esteja expirado.

20. Após, encaminhem-se os autos à Secretaria de Orçamento e Finanças - SOF, para promover o empenhamento da despesa e adotar as demais providências de sua competência, observadas as disposições da Resolução nº 28/2020-TCE/RN, conferindo-se ao feito sua regular tramitação

Natal/RN, (data constante do registro eletrônico).

Desembargador Ibanez Monteiro
Presidente do TJRN

/ac

(Assinado digitalmente em 30/09/2026 17:04)

IBANEZ MONTEIRO DA SILVA

DESEMBARGADOR PRESIDENTE - TITULAR

CHEFE DE UNIDADE

PRESI (11.14)

Matrícula: 752002

Processo Associado: 04101.025347/2026-08



Para verificar a autenticidade deste documento entre em
<https://sigajus.tjrj.jus.br/public/documentos/index.jsp> informando seu número: **698**, ano: **2026**, tipo:
DECISÃO, data de emissão: **30/09/2026** e o código de verificação: **ef3c0475e3**