



CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Rua Idalino de Oliveira, Nº 106 - Bairro Centro - CEP 59600-135 - Mossoró - RN

PARECER - DJ/CONTROL

PROCESSO Nº: 12.000323/2026-25 - SEMASC

ASSUNTO: Inexigibilidade de Licitação

UNIDADE GESTORA: Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMASC

OBJETO: Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Nova Esperança.

O Processo de Despesa nº 12.000323/2026-25 tem por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Nova Esperança. A Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, em seu art. 74, inciso V, traz a hipótese em que o processo licitatório se torna inexigível quando for inviável a competição, particularmente quando se tratar de locação de imóveis com características singulares, como segue:

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.

O presente processo foi submetido à análise desta Unidade Central de Controle Interno (UCCI), conforme o artigo 23 da Res. 18/2022-TCE/RN, contendo a seguinte documentação:

PASTA I:

1. [Despacho \(0339116\)](#)
2. [Documento de Formalização de Demanda - DFD 008/2026 \(0339130\)](#)
3. [Despacho \(0377109\)](#)
4. [Anexo \(0378995\)](#)
5. [Despacho \(0379009\)](#)
6. [Despacho \(0379141\)](#)
7. [Documento de Formalização de Demanda - DFD 008 \(0387871\)](#)
8. [Despacho \(0388147\)](#)
9. [Despacho \(0389801\)](#)
10. [Documento de Formalização de Demanda - DFD 008 \(0392168\)](#)
11. [ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP \(0392428\)](#)
12. [Licitação: Análise de Risco \(0392537\)](#)
13. [Solicitação 39 CRAS Nova Esperança \(0404801\)](#)
14. [Despacho Préveio de Avaliação da Solicitação \(0404987\)](#)
15. [ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP \(RETIFICADO\) \(0405130\)](#)
16. [Despacho de Avaliação da Solicitação \(0405132\)](#)
17. [Despacho \(0427361\)](#)
18. [Despacho \(0427474\)](#)
19. [Despacho \(0429526\)](#)
20. [Documento de Formalização de Demanda - DFD 08/26 \(0430793\)](#)

PASTA II:

21. [Despacho \(0430806\)](#)
22. [Certidão CERTIDÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO \(0442336\)](#)
23. [Despacho \(0442554\)](#)
24. [Despacho de Solicitação do Laudo de Avaliação do imóvel \(0458834\)](#)
25. [Despacho de Retificação de informações \(0516166\)](#)
26. [Despacho \(0537270\)](#)
27. [Formulário \(0537272\)](#)
28. [Despacho \(0544442\)](#)
29. [Avaliação \(0544451\)](#)
30. [Documentação RG \(0544726\)](#)
31. [Documentação Escritura pública \(0544731\)](#)
32. [Documentação Formulário \(0544733\)](#)
33. [E-mail CRAS - Locação de imóvel - NOVA ESPERANÇA \(0545947\)](#)
34. [Comprovante de Residência \(0546291\)](#)
35. [Despacho de Adequação do Prazo para Contratação \(0546399\)](#)
36. [Termo de Referência \(0546458\)](#)
37. [Anexo de Certidões \(0547075\)](#)
38. [Despacho \(0547084\)](#)
39. [Despacho de Prévia Indicação Orçamentária \(0547116\)](#)
40. [Declaração De Saldo Orçamentário \(0550254\)](#)

PASTA III:

41. Justificativa da Inexigibilidade (0551203)

42. Despacho Autorizativo (0551285)

Diante da legislação supramencionada, observa-se que a Lei Federal nº 14.133/2021 permite a referida contratação, por inexigibilidade de licitação, desde que obedecido os requisitos. A Unidade Gestora de Origem realizou instrução processual com a devida justificativa, conferindo legalidade à despesa em questão.

Desse modo, afirma-se que os autos foram analisados, **estando condicionada a aprovação para consecução do feito, desde que sanadas as seguintes diligências:**

I. DAS DILIGÊNCIAS

a. Do Estudo Técnico Preliminar

a.1) Da divergência de informações

Verifica-se junto ao Estudo Técnico Preliminar, em item 5.3.2, indicação de vigência inicial do contrato em **12 (doze) meses**, porém no mesmo item, há indicação de “definição de prazo **bienal**”.

Prezando pelos princípios que regem a Administração Pública, e considerando que os procedimentos licitatórios (em geral) devem prezar, prioritariamente, pelo princípio da transparência, adotando-se os parâmetros de clareza, com informações claras, acessíveis e compreensíveis, afastando-se eventuais dúvidas. Diligencie-se junto à unidade gestora, para fins de esclarecimentos, quanto à divergência apontada.

a.2) Do Levantamento de mercado

A previsão constante no artigo 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021 refere-se a realizar pesquisa de mercado, a fim de identificar as soluções disponíveis que atendam à necessidade da contratação e aos requisitos estabelecidos, bem como conhecer as condições usuais de aquisição ou de execução do objeto.

Essa pesquisa possibilita à equipe de planejamento identificar o que o mercado tem a oferecer para atender à necessidade da Administração, e ter uma noção dos custos envolvidos, comparando o custo-benefício de cada tipo de solução cogitado para a resolução do problema.

É importante que a equipe considere se a solução em análise criaria outros problemas ou gargalos para a Administração e se esses gargalos gerados seriam problemas maiores que o problema a ser

resolvido, tendo em vista que cada solução a contratar pode expor a organização pública a riscos novos e implica gastos, inclusive com manutenção da solução ao longo do tempo.

Desta maneira, observa-se que a unidade apresentou 04 (quatro) possíveis opções para atender a necessidade: **a)** construção de um novo equipamento, **b)** reforma de unidade já existente, **c)** utilização de prédio público municipal disponível, e **d)** locação de imóvel.

Ocorre que analisando as justificativas apresentadas para cada opção, verifica-se que as mesmas apresentam-se genéricas e abstratas, visto que sequer fazem menção às características do município, deixam de mencionar especificidades locais, existência de eventual imóvel disponível para reforma ou adequação, ou ainda algum imóvel que possa eventualmente ser adaptado para as necessidades.

Observa-se, ainda, a utilização genérica de expressões, tais como: “caso identificado imóvel” e “eventual adaptação poderá demandar”, as quais não indicam que houve efetivo estudo das opções disponíveis junto ao Município; devendo a unidade proceder com análise detalhada das opções efetivamente disponíveis, e indicar, apontando, os custos referentes a cada opção, de modo a se chegar na conclusão apontada.

Portanto, diligencie-se junto à unidade de origem para fins de complementação e reavaliação das alternativas disponíveis, de maneira a se concluir pela melhor solução que atendas às necessidades da Administração Pública.

b. Dos requisitos mínimos do imóvel

Analisando os autos, verifica-se que desde o Documento de formalização de demanda, bem como o Estudo Técnico Preliminar (item 5), e ratificação junto ao Termo de Referência, há indicação dos **requisitos mínimos do imóvel**, quais sejam:

O imóvel deverá possuir área construída aproximada entre **257,30 m² a 293 m², contendo, no mínimo:**

- Recepção (12 m²): espaço para acolhimento e espera;
- Sala de Atendimento (12 m²): atendimento individualizado;
- Sala de Uso Coletivo (35 m²): atividades em grupo (mín. 30 pessoas);
- Sala Administrativa (20 m²): gestão e registros;
- Copa (5 m²): apoio às equipes e usuários;
- Banheiros (10 m²): masculino, feminino e acessível;
- Sala do Cadastro Único (10m²): atendimento específico;

Além disso:

- acessibilidade conforme legislação; ventilação e iluminação adequadas; instalações elétricas e sanitárias regulares; possibilidade de adaptação.

Outrossim, em análise ao laudo de vistoria e avaliação do imóvel escolhido (ID **0544451**), constata-se que o mesmo não atende os requisitos mínimos exigidos. Vejamos. De início, temos que fora exigida **área mínima construída de 257,30m²**, ao passo que o imóvel indicado possui somente **130,00m²**. Por conseguinte, temos que o laudo indicou que: “A edificação possui um único pavimento, contemplando 02 quartos, sendo um suíte, 01 cozinha, 01 banheiro social, alpendres, 01 lavanderia e 02 depósitos”.

De imediato, verifica-se que o imóvel escolhido não possui a quantidade mínima de cômodos exigidas, visto que foram exigidos **05 (cinco) cômodos** (recepção, sala de atendimento, sala de uso coletivo, sala administrativa e sala do cadastro único), ao passo que o imóvel possui somente **02 (dois) quartos**; sem mencionar que foram exigidos **02 (dois) banheiros com acessibilidade**; e no laudo apresentado não há informações acerca da acessibilidade exigida, bem como pelas ilustrações acostadas, **aparentemente não há as adaptações exigidas para as pessoas com deficiência**. Diante de tais divergências, há necessidade de manifestação pela unidade gestora, de maneira a prestar os esclarecimentos necessários, de forma que o imóvel a ser escolhido atenda as condições mínimas necessárias para o desempenho da necessidade pretendida.

c) Da documentação do contratado

Conforme exigência legal, bem como requisitos para contratação, para fins de habilitação e regularidade na celebração contratual, o proponente (pessoa física ou jurídica) deverá apresentar a seguinte documentação:

a) Declaração de inexistência de fatos impeditivos à contratação com a Administração Pública

b) Declaração de enquadramento no artigo 7º da Constituição Federal de 1988, quando aplicável.

Portanto, recomenda-se diligência junto à unidade gestora para fins de atendimento, nos termos do art. 72, inciso V da Lei 14.133/21.

d) Da Declaração de Adequação Orçamentária

O documento de adequação orçamentária se faz necessário nos processos de contratação que ultrapassam o exercício vigente e atesta

que existe previsão e dotação orçamentária suficiente para arcar com os custos da contratação na proporcionalidade dos meses do exercício subsequente. Sem essa comprovação, a formalização do contrato seria irregular, pois a administração pública não pode assumir obrigações financeiras sem a devida cobertura orçamentária, conforme determina a Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000).

II - DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, requer-se que sejam sanadas as diligências supra indicadas, devendo após isso **retornar** para esta Unidade Central de Controle Interno - UCCI para deliberação, objetivando a legalidade da despesa em questão.

Mossoró-RN, data da assinatura eletrônica.



Documento assinado eletronicamente por **Washington José da Costa Filho, Controlador Geral do Município**, em 14/07/2026, às 10:14, conforme Decreto Municipal Nº 6993-2023.



Documento assinado eletronicamente por **Demétrius De Siqueira Costa, Diretor Jurídico**, em 14/07/2026, às 10:23, conforme Decreto Municipal Nº 6993-2023.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mossoro.rn.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **0564701** e o código CRC **C605013F**.

12.000323/2026-25

0564701v4