

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE

1. DO OBJETO

Locação de imóvel pela Prefeitura Municipal de Coelho Neto – MA, através da Secretaria Municipal de Gestão e Orçamento, para o funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

CONSIDERANDO a necessidade de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura, faz-se necessária a disponibilização de ambiente que comporte as atividades administrativas, de planejamento e de coordenação das ações culturais desenvolvidas pelo Município.

CONSIDERANDO que, para o pleno funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura, é indispensável a locação de imóvel com características específicas de localização, dimensionamento e instalações compatíveis com a demanda administrativa e com o atendimento ao público, garantindo eficiência na prestação dos serviços.

CONSIDERANDO que não há imóvel público disponível que atenda, de forma imediata, às necessidades estruturais da Secretaria Municipal de Cultura, nem espaço suficiente junto a outras unidades administrativas, tornando imprescindível a destinação de imóvel próprio para o desempenho de suas atribuições.

CONSIDERANDO, ainda, a necessidade de o imóvel possuir localização estratégica, facilidade de acesso à população, condições adequadas de segurança, salubridade e acessibilidade, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, de modo a assegurar o adequado funcionamento das atividades institucionais da Secretaria Municipal de Cultura.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, especialmente nos casos de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. Destaca-se:

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.

(...)

§ 5º Para essa modalidade de contratação, exige-se:

I - avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, custos de adaptação (se houver), e prazo de amortização dos investimentos;

II - comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel e evidencie a vantagem para a Administração.

Tais requisitos encontram-se integralmente atendidos no presente processo.

4. DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Foi devidamente demonstrada a necessidade de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura, a fim de atender à demanda administrativa do órgão, considerando a essencialidade e a continuidade das atividades voltadas à promoção, planejamento e execução das ações culturais do Município.

A locação justifica-se em razão da inexistência de imóvel público disponível e adequado para a instalação imediata da Secretaria Municipal de Cultura. No âmbito do Estudo Técnico Preliminar, procedeu-se à busca por imóvel que atendesse às especificações técnicas e funcionais necessárias, especialmente quanto à localização em área de fácil acesso à população, bem como estrutura física compatível com o desenvolvimento das atividades administrativas, atendimento ao público, reuniões e organização de ações culturais.

A singularidade do imóvel escolhido decorre de sua adequação às necessidades específicas de funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura, notadamente quanto às

condições estruturais, à localização estratégica e à possibilidade de atendimento imediato das demandas administrativas, características que o tornam apto a atender ao interesse público pretendido.

A avaliação prévia do imóvel, realizada por meio de vistoria técnica, resultou na apuração de valor compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, observadas as características do imóvel, sua localização e finalidade de uso. Dessa forma, considerou-se aceitável o valor proposto para a locação, por refletir a realidade de mercado e atender aos princípios da razoabilidade e da economicidade.

- **Valor Mensal:** R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)
- **Valor Anual:** R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais)

5. CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando a finalidade da contratação, as justificativas apresentadas e o atendimento ao disposto no art. 74, inciso V, e §5º, da Lei nº 14.133/2021, verifica-se a inviabilidade de competição e a compatibilidade do preço com o mercado.

Assim, em razão da conveniência administrativa e tendo sido observados todos os requisitos legais para a inexigibilidade, conclui-se pela possibilidade de realização da contratação pretendida.

Coelho Neto/MA, 08 de abril de 2026.

Sergio Ricardo Viana Bastos
Secretário Municipal de Gestão e Orçamento
Portaria nº 001/2025 - CC