

JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

(art. 74, § 5º da lei 14.133/21)

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL – SECRETARIA DOS DIREITOS HUMANOS E ASSISTÊNCIA SOCIAL.

LOCADOR: NR ASSESSORIA EMPRESARIAL E IMOBILIÁRIA LTDA-CNPJ Nº 47.183.915/0001-43.

OBJETO: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA DOS DIREITOS HUMANOS E ASSISTÊNCIA SOCIAL-SEDHAS, NESTE MUNICÍPIO DE SOBRAL/CE.

Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos principiológicos que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotado pelos Poderes submetidos a Carta Magna, especificamente ao *caput* do art. 37, sendo a impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela, que é o bem estar dos jurisdicionados.

Especificamente no que concerne ao Princípio da Eficiência, o Estado precisa estar preparado para gerir de forma precisa o patrimônio, recursos e as políticas públicas. Dentre as vertentes oriundas da aplicação deste princípio, pode-se mencionar a produtividade, exigência pertinente por qualquer cidadão aos órgãos públicos, mas para que a Administração Pública e precisamente o município, demonstre produtividade, é preciso que haja aparato, suporte tanto em relação ao funcionalismo, quanto a estrutura física, não basta, portanto, a divisão organizacional, é fundamental implementar esta organização.

Esta obrigatoriedade, com certeza, busca a propiciar uma solução sem a qual não se conseguiria arregimentar o melhor contratante para a Administração Pública, que hoje, no rol de seus princípios, inclui o da eficiência, mormente em período em que se



exige maior conhecimento técnico para o exercício do mister e segurança dos atos administrativos.

DA CONDIÇÃO DA PROPOSTA

O Locador é proprietário de um imóvel situado na Av. Comandante Maurocêlio Rocha Pontes, nº 137, bairro Jocely Dantas de Andrade Torres, Sobral/CE, o qual servirá para uso não residencial da Sede da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social, com o aluguel no valor mensal de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

DA FUNDAMENTAÇÃO

Tal contratação tem como base legal o art. 74, inciso V, § 5º da Lei Nº 14.133/21 e alterações posteriores, *in verbis*:

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 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.

O referido imóvel possui em seu espaço físico: ampla garagem coberta para carros com 53,30m², paredes e piso com revestimento cerâmico. A área da garagem possui 1 dormitório com 6,12 m² e suíte para motorista com 2,85m², além de um depósito ao lado do dormitório com 4,56m² com o piso em revestimento cerâmico. A área externa do

imóvel é ampla e pavimentada. Internamente o imóvel possui cozinha ampla com 26,36m², com área de serviço interligada de 20,24m² com paredes e pisos revestidos com cerâmica, seguido de um dormitório com closet com 20m² aproximadamente para secretárias, com piso e revestimento cerâmico. Ainda interligadas à cozinha existem duas dispensas com prateleiras para mantimentos e materiais de expediente, essa área também possui piso e paredes revestidas com cerâmica. O imóvel possui 3 salas amplas, sendo uma sala com 34,82m² com piso revestido de porcelanato; o segundo espaço é uma sala de estar com 54,42m² e revestido com piso de granito. Anexo a sala de estar o imóvel existe uma varanda coberta com 58,80m² com piso em revestimento de granito. A sala de jantar tem 24,00 m² com piso em granito e com lavabo de 4,42m² também com revestimento de piso e paredes em granito. Anexo a sala de jantar existe uma área de jardim aberto com 8,60m². O imóvel também possui terraço coberto com 34,21m². Anexo ao terraço existe três banheiros e lavanderia com revestimento de pisos e paredes em cerâmica. O imóvel tem piscina; 9 banheiros, recepção; 3 salas; 2 cozinhas, 5 quartos, garagem e lavanderia.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares. O assunto também é definido por Sérgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, como bem se reportam:

Imóvel destinado ao “serviço público”, aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localização e instalações se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse público, das atividades administrativas. (Dispensa e Inexigibilidade de Licitação p.60)

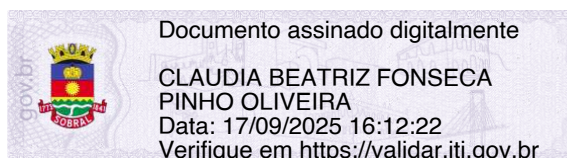
Como o objeto da contratação refere-se a Serviços de locação de Imóvel para funcionamento da Sede Administrativa da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social-SEDHAS, sem o local apropriado, e como a referente locação servirá para solucionar tal problema, o contrato é regido conforme a Lei nº 14.133/2021, que

permite prorrogação sucessiva por se tratar de um serviço de fornecimento contínuo de acordo com seu art. 107, *in verbis*:

Art. 107. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

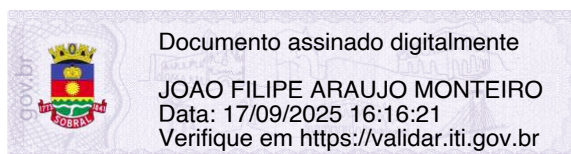
CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelo exposto, propomos a locação do imóvel com a empresa **NR ASSESSORIA EMPRESARIAL E IMOBILIÁRIA LTDA**, CNPJ Nº 47.183.915/0001-43, através de inexigibilidade de licitação fundamentada no Art. 74, inciso V, §5º da Lei Federal 14.133/2021, cujo objeto é o serviço de locação de Imóvel para funcionamento da sede Administrativa da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social-SEDHAS, neste Município de Sobral/CE, estando de acordo com o interesse público, tanto no que se refere às atividades precípuas, quanto à compatibilidade do preço exigido pelo mercado, dessa forma, se reconhecida à singularidade do imóvel para sua locação.



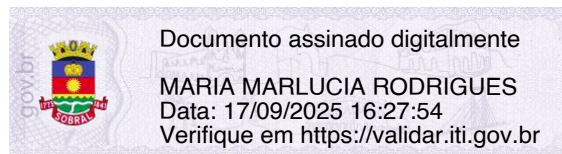
Documento assinado digitalmente
CLAUDIA BEATRIZ FONSECA
PINHO OLIVEIRA
Data: 17/09/2025 16:12:22
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Cláudia Beatriz Fonseca Pinho Oliveira
Matrícula nº 48.767 - Presidente da Equipe de Planejamento



Documento assinado digitalmente
JOAO FILIPE ARAUJO MONTEIRO
Data: 17/09/2025 16:16:21
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

João Filipe Araújo Monteiro
Matrícula nº 49.598
Membro da Equipe de Planejamento



Documento assinado digitalmente
MARIA MARLUCIA RODRIGUES
Data: 17/09/2025 16:27:54
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Maria Marlúcia Rodrigues
Matrícula nº 48.635
Membro da Equipe de Planejamento