



JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Este documento tem por objetivo justificar a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel destinado a necessidade de instalar adequadamente as atividades da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer de Floriano nas salas do prédio do Fundo de Previdência Social. O referido imóvel apresenta características que o tornam uma excelente opção para esse fim.

1. FUNDAMENTO LEGAL

A dispensa de licitação para locação de imóveis está prevista no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, que assim dispõe:

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.

Neste contexto, a contratação direta justifica-se pela necessidade emergencial de transferência das atividades escolares durante a reforma do prédio principal. A locação de outro imóvel para garantir a continuidade do serviço público educacional, enquanto as obras de reforma são realizadas, encontra suporte no dispositivo acima, pois a localidade e características específicas do imóvel condicionam sua escolha.

A doutrina, ainda esclarece que a escolha do imóvel deve atender a critérios de necessidade e adequação, observando-se a compatibilidade com as necessidades da Administração. Para Hely Lopes Meirelles:

"A continuidade do serviço público é um princípio que não pode ser violado, e quando se trata de locação de imóveis para fins urgentes, como a preservação de atividades essenciais, a dispensa de licitação é plenamente cabível."

(MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 45ª ed. São Paulo: Malheiros, 2020).

De forma semelhante, o Tribunal de Contas da União (TCU) já consolidou entendimento sobre a dispensa de licitação para locação de imóveis, desde que haja justificativa plausível quanto à necessidade da contratação direta, bem como a demonstração de que o preço é compatível com o valor de mercado. No Acórdão 1051/2017 – Plenário, o TCU afirmou:

"A locação de imóvel sem licitação pode ser justificada pela necessidade urgente de garantir a continuidade de serviços públicos essenciais, como no caso de reforma de prédios públicos,



desde que a escolha do imóvel seja condicionada pela localização, pela compatibilidade com as atividades e que o preço seja adequadamente avaliado."

2. RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL:

A escolha do imóvel para sediar a Secretaria Municipal de Esporte e Lazer fundamenta-se na necessidade de garantir um espaço adequado para o pleno funcionamento das atividades institucionais do órgão, bem como na impossibilidade de utilização de outros imóveis públicos disponíveis que atendam às especificações exigidas. Diante disso, a contratação se ampara no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação em razão da inviabilidade de competição, o que se verifica no presente caso devido à ausência de alternativas viáveis no patrimônio público municipal.

A Secretaria Municipal de Esporte e Lazer necessita de um imóvel que possua, no mínimo, duas salas devidamente estruturadas para comportar as funções essenciais do órgão. O espaço precisa contemplar um gabinete destinado ao Secretário, onde serão desempenhadas as atividades administrativas e institucionais da função; uma sala para o setor administrativo, onde serão organizadas e executadas as demandas relacionadas ao planejamento e ao acompanhamento de suas ações.

Após levantamento realizado pelo município, verificou-se que não há imóveis públicos vagos que possuam a infraestrutura necessária para comportar a Secretaria Municipal de Esporte e Lazer, seja em relação ao número de salas exigido, à adequação dos espaços para as finalidades pretendidas ou à localização estratégica. Assim, a inviabilidade de competição se evidencia pelo fato de não existirem opções públicas disponíveis que atendam a essas exigências, tornando a locação do imóvel escolhido a única alternativa viável para garantir a operacionalidade do órgão.

Além da conformidade estrutural, o imóvel selecionado apresenta outras vantagens que reforçam a sua adequação e a justificativa para sua contratação direta. Situado na região central da cidade, o espaço proporciona fácil acesso para servidores, gestores municipais e cidadãos, permitindo maior eficiência no atendimento ao público e maior participação social nos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. A acessibilidade e a centralidade são fatores determinantes para a escolha do local, pois facilitam a interlocução entre a administração e a sociedade, bem como a otimização do tempo e dos recursos logísticos empregados no deslocamento dos agentes públicos e da população.



Outro aspecto relevante é o excelente estado de conservação do imóvel, que se encontra em condições estruturais ideais para uso imediato, sendo um imóvel extremamente novo e já mobiliado. Esse fator representa um diferencial significativo, uma vez que não haverá necessidade de despesas adicionais com reformas, adaptações ou aquisição de mobiliário, garantindo economia aos cofres públicos e assegurando a imediata instalação da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer sem interrupções operacionais. Essa característica do imóvel reforça ainda mais a sua escolha como a opção mais eficiente e vantajosa para a administração municipal.

Dessa forma, considerando a inexistência de imóveis públicos vagos que atendam às especificações necessárias, a adequação estrutural do imóvel selecionado, sua localização privilegiada no centro da cidade, bem como seu excelente estado de conservação e mobiliário já disponível, a contratação direta encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, sendo caracterizada pela inviabilidade de competição. Assim, a escolha do imóvel se justifica não apenas pela necessidade administrativa, mas também pela economicidade, eficiência e garantia da continuidade dos serviços da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer, promovendo uma gestão pública mais eficaz e transparente.

3. JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

Conforme estabelece o artigo 74, § 5º, inciso I, da Lei 14.133/21, foi realizada avaliação prévia do imóvel e do seu estado de conservação por profissionais qualificados, que atestaram a compatibilidade do valor do aluguel com os preços praticados no mercado. O laudo de vistoria realizado demonstra que o valor está dentro dos padrões de mercado para imóveis de características semelhantes na mesma região, o que atende ao requisito de compatibilidade exigido pela lei.

A vistoria avaliou também o estado de conservação do imóvel, sua adequação às normas de segurança e acessibilidade, bem como a necessidade de eventuais ajustes, os quais foram considerados na negociação do valor do aluguel. Dessa forma, concluiu-se que o preço é justo e condizente com as condições atuais do mercado local.

Além disso, é importante destacar que o valor arrecadado com a locação será destinado ao Fundo de Previdência do Município de Floriano, contribuindo para o fortalecimento e a sustentabilidade financeira do sistema previdenciário municipal, beneficiando diretamente os servidores públicos vinculados.



FLORIANO
GOVERNO MUNICIPAL

ADMINISTRAÇÃO

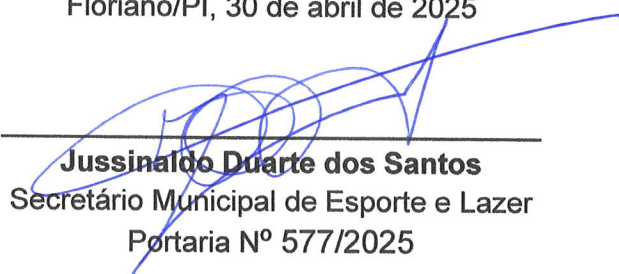
Secretaria Municipal de
Administração

4. CONCLUSÃO:

Diante do exposto, verifica-se que a locação do imóvel está devidamente justificada, tanto do ponto de vista legal quanto operacional. Com base no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/21, na doutrina e na jurisprudência aplicáveis, conclui-se pela viabilidade da inexigibilidade de licitação, tendo em vista que a escolha do imóvel foi condicionada por sua localização, infraestrutura adequada e compatibilidade do preço com o valor de mercado, conforme avaliação prévia e vistoria.

Encaminha-se a presente justificativa para o setor de Licitações e Contratos para análise e providências cabíveis.

Floriano/PI, 30 de abril de 2025



Jussinaldo Duarte dos Santos
Secretário Municipal de Esporte e Lazer
Portaria Nº 577/2025