

AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE

Face ao constante nos autos, **AUTORIZO** à contratação direta por **Inexigibilidade nº 016/2025**, deflagrada do **Processo Administrativo nº 045/2025**, cujo objeto é a locação de imóvel destinado ao funcionamento da garagem municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos, nos termos da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021. A despesa decorrente deverá onerar os recursos orçamentários da categoria econômica:

	Dotações	Previsão de Despesas	Saldo Orçamentário
Unidade Orçamentária	02.06 – Secretaria Municipal de Infraestrutura e Assuntos Urbanos		
Projeto/Atividade	2167– Gestão das Ações da Garagem Municipal e Equipamentos Rodoviários		
Elemento de Despesa	3.3.90.36.00.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física		

Para a autorização foi considerado o impacto orçamentário-financeiro do presente exercício, bem como a adequação orçamentária e financeira, conforme a lei orçamentária anual e compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

Riacho de Santana-BA, em 10 de junho de 2025.

Joao Vitor Martins Laranjeira
Prefeito Municipal

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ETP N° 005/2025 – SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo: **ETP N°005/2025**

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Riacho de Santana dispõe de uma frota considerável de veículos leves, entre a frota própria e locada. Apesar da prestação de serviços desses transportes estar distribuída entre todas as secretarias municipais, estas não dispõem de espaço adequado para abrigar esses veículos.

Por esse motivo, faz-se necessária a locação de espaço amplo que ofereça alto nível de segurança para guarda dos veículos da Prefeitura Municipal. A falta de espaço adequado pode acarretar situações de furto, subtração de peças importantes para o funcionamento dos veículos, comprometendo o desempenho das atividades das secretarias.

A solução para esse problema é a locação de um espaço para estacionar esses veículos, já que atualmente, o município não possui nenhum prédio público com as condições possíveis de segurança para abrigá-los.

A locação de um espaço apropriado para guardar esses veículos trará diversos benefícios, como:

- 1 - Prevenção de furtos:** A locação de um espaço seguro evita que os veículos sejam alvo de furtos de peças e componentes essenciais, como baterias, pneus e peças do motor, garantindo sua integridade.
- 2 - Redução de custos com manutenção:** Os danos causados pela exposição dos veículos em locais inseguros geram custos elevados com reposição de peças e reparos constantes. Um local adequado reduz esses gastos, resultando em economia a longo prazo.
- 3 - Proteção do Patrimônio Público:** Os veículos são bens públicos que devem ser preservados.
- 4 - Responsabilidade administrativa:** A tomada de medidas para proteger os veículos demonstra uma gestão responsável e proativa, que se preocupa em resguardar o patrimônio público e otimizar recursos.
- 5 - Garantia da Operacionalidade:** A integridade e disponibilidade dos veículos são essenciais para que as atividades das diversas secretarias não sejam comprometidas. O uso de um local seguro garante que os veículos estejam sempre em condições de uso, sem interrupções.

Por todo o exposto, faz-se necessário o aluguel de 01 (um) imóvel para funcionamento da garagem municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação realizada por inexigibilidade de licitação, haja vista, serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Tal premissa tem como base o Art. 74, V, §5ª, da Lei nº 14.133/21;

3.2 O objeto demanda vistoria prévia no local;

3.3 O imóvel a ser locado está em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação, segurança, etc;

3.4 Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis à utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado;

3.5 O prazo de duração da contratação se dará por 01 (um) ano, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21;

3.6 O imóvel a ser locado, conforme característica especificada alhures, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida;

3.7 Na contratação direta devem ser observados os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei 14.133/2021:

a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação;

b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

3.8 Deverá o contratado apresentar os seguintes documentos:

a) Documentos pessoais do proprietário do imóvel;

b) Documento de propriedade do imóvel-escritura ou recibo de compra e venda em nome proprietário/locador;

c) Certidão de nascimento/casamento, RG, e CPF dos proprietários;

d) Comprovante de residência do proprietário;

e) Cópia do talão de energia/água do local que será locado em nome do proprietário/locador;

f) Laudo de avaliação do imóvel, acompanhado de registro fotográfico realizada por um corretor;

g) Certidões fiscais (trabalhista, federal, estadual e municipal);

h) Procuração pública original de representante, quando for o caso.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, foi feita uma pesquisa na cidade visando a locação de um imóvel que atendesse a necessidade. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

4.1 AQUISIÇÃO

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específica como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

4.2 LOCAÇÃO

De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

4.3 ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Portanto, concluímos pela seguinte solução:

Solução: a locação de imóvel destinado ao funcionamento da garagem municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos, localizado na Rua José Raimundo e Silva, s/n, bairro Mato Verde, Riacho de Santana-BA, CEP: 46.470-000, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela.

Foi analisado na localização onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades, onde somente um imóvel atende os critérios pretendidos, de modo que atestamos a inexistência de outros imóveis compatíveis com o padrão pretendido.

Trata-se de galpão, 05 (cinco) salas comerciais, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha social e ampla garagem coberta para veículos, com portão secundário para entrada de veículos, localizado dentro do perímetro urbano, totalizando uma área total de 1.680 m² de terreno e 1.480 m² de construção.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Trata-se de processo licitatório para locação de imóvel, em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

O quantitativo foi estabelecido com base na demanda informada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos, conforme documentos contidos na unidade.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estimativa do Valor mensal da contratação de R\$ 3.000,00 (três mil reais), tomada como base a pesquisa de mercado.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível não há que se falar de parcelamento de objeto.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.

10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de um espaço seguro e adequado visa preservar o patrimônio público e garantir que os veículos estejam sempre disponíveis e em condições de uso, evitando atrasos nas atividades e custos adicionais com reparos e substituições de peças furtadas ou danificadas. Além disso, o custo para a contratação de um espaço seguro se apresenta como uma medida preventiva eficaz, garantindo a continuidade dos serviços essenciais prestados à população.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado apropriado para o uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades desenvolvidas.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando os pontos listados a seguir:

- ✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;
- ✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados;
- ✓ Estrutura adequada para o funcionamento da garagem municipal.

Declaro que é viável esta contratação, tendo em vista a qualidade dos serviços que serão prestados aos usuários.

Riacho de Santana - BA, 22 de maio de 2025.

João Daniel Machado de Castro
Secretário Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos
Decreto nº 03/2025

Alana Joanine de Andrade Leão Alves
Engenheira Civil
CREA- BA 3000078920

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021).

1.1 DO OBJETO

Locação de imóvel destinado ao funcionamento da garagem municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos.

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	QUANT.	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da garagem municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos.	12 meses	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00

1.1.1 O presente termo de referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da garagem municipal, por meio da Lei nº 14.133/2021.

1.1.2 O prazo contratual será de 01 (um) ano, contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 107 da Lei nº 14.133/2021.

1.1.3 O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 21 de 23 de fevereiro de 2023.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art.6º, inciso XXIII, alínea “b” da Lei nº 14.133/2021)

O Município de Riacho de Santana dispõe de uma frota considerável de veículos leves, entre a frota própria e locada. Apesar da prestação de serviços desses transportes estar distribuída entre todas as secretarias municipais, estas não dispõem de espaço adequado para abrigar esses veículos.

Por esse motivo, faz-se necessária a locação de espaço amplo que ofereça alto nível de segurança para guarda dos veículos da Prefeitura Municipal. A falta de espaço adequado pode acarretar situações de furto, subtração de peças importantes para o funcionamento dos veículos, comprometendo o desempenho das atividades das secretarias.

A solução para esse problema é a locação de um espaço para estacionar esses veículos, já que atualmente, o município não possui nenhum prédio público com as condições possíveis de segurança para abrigá-los.

A locação de um espaço apropriado para guardar esses veículos trará diversos benefícios, como:



1 - Prevenção de furtos: A locação de um espaço seguro evita que os veículos sejam alvo de furtos de peças e componentes essenciais, como baterias, pneus e peças do motor, garantindo sua integridade.

2 - Redução de custos com manutenção: Os danos causados pela exposição dos veículos em locais inseguros geram custos elevados com reposição de peças e reparos constantes. Um local adequado reduz esses gastos, resultando em economia a longo prazo.

3 - Proteção do Patrimônio Público: Os veículos são bens públicos que devem ser preservados.

4 - Responsabilidade administrativa: A tomada de medidas para proteger os veículos demonstra uma gestão responsável e proativa, que se preocupa em resguardar o patrimônio público e otimizar recursos.

5 - Garantia da Operacionalidade: A integridade e disponibilidade dos veículos são essenciais para que as atividades das diversas secretarias não sejam comprometidas. O uso de um local seguro garante que os veículos estejam sempre em condições de uso, sem interrupções.

Por todo o exposto, faz-se necessário o aluguel de 01 (um) imóvel para funcionamento da garagem municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'c')

3.1 Alternativa: Contratação de imóvel apropriado para a instalação da garagem municipal.

Solução: A locação de imóvel destinado ao funcionamento da garagem municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos, localizado na Rua José Raimundo e Silva, s/n, bairro Mato Verde, Riacho de Santana-BA, CEP: 46.470-000, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela.

Foi analisado na localização onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades, onde somente um imóvel atende os critérios pretendidos, de modo que atestamos a inexistência de outros imóveis compatíveis com o padrão pretendido.

Trata-se de galpão, 05 (cinco) salas comerciais, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha social e ampla garagem coberta para veículos, com portão secundário para entrada de veículos, localizado dentro do perímetro urbano, totalizando uma área total de 1.680 m² de terreno e 1.480 m² de construção.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea 'd' da Lei nº 14.133/21)

4.1 A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação realizada por inexigibilidade de licitação, haja vista, serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Tal premissa tem como base o Art. 74, V, §5ª, da Lei nº 14.133/21;

4.2 O objeto demanda vistoria prévia no local;

4.3 O imóvel a ser locado está em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação, segurança etc;

4.4 Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado;

4.5 O prazo de duração da contratação se dará por 1 (um) ano, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 107 da Lei 14.133/21;

4.6 O imóvel a ser locado, conforme característica especificada alhures, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida;

4.7 Na contratação direta devem ser observados os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74, V da Lei 14.133/2021:

- a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

4.8 Deverá o contratado apresentar os seguintes documentos:

- a) Documentos pessoais do proprietário do imóvel;
- b) Documento de propriedade do imóvel-escritura ou recibo de compra e venda em nome proprietário/locador;
- c) Certidão de nascimento/casamento, RG, e CPF dos proprietários;
- d) Comprovante de residência do proprietário;
- e) Cópia do talão de energia/água do local que será locado em nome do proprietário/locador;
- f) Laudo de avaliação do imóvel, acompanhado de registro fotográfico realizada por um corretor;
- g) Certidões fiscais (trabalhista, federal, estadual e municipal);
- h) Procuração pública original de representante, quando for o caso.

5. DA EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea “e” e 40, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021).

5.1 A CONTRATADA deverá entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina;

5.2 A CONTRATADA deverá adaptar e/ou permitir a adaptação do *layout* do imóvel às necessidades de ambientes, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços.

5.3 A CONTRATADA deverá garantir durante o tempo da locação o uso pacífico do imóvel, em compatibilidade com as obrigações ora assumidas, bem como em relação às condições exigidas quando da presente contratação.

5.4 A CONTRATADA deverá manter a locação à forma e o destino do imóvel;

5.5 A CONTRATADA deverá responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

5.6 A CONTRATADA deverá pagar todos os impostos, especialmente o IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel;

5.7 A CONTRATADA deverá entregar em perfeito estado de funcionamento com o sistema hidráulico e a rede elétrica;

5.8 A CONTRATADA deverá informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive a apresentação da documentação correspondente.

6. DA GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f”, da Lei nº 14.133/21)

6.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, 1º de abril de 2021, e cada parte responderão pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

6.2 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

6.3 O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

6.4 O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

6.5 O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

6.6 O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade à fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

6.7 Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

6.8 A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

6.9 As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

6.10 O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, 31º).

6.11 Durante os pagamentos a contratada deverá estar em dias com as certidões de regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual, Municipal e Trabalhista.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO (art. 6º, XXIII, alínea “g” da Lei nº 14.133/21)

7.1 A comprovação da execução do objeto utilizará relatório lavrado pelo fiscal de contrato, para fins de pagamento.

7.2 Do pagamento:

7.2.1 A forma de remuneração da contratada será a acordada no instrumento contratual, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021;

7.3 A locação, objeto deste instrumento, por um período de 01 (um) ano.

8. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR MEDIANTE O USO DO SISTEMA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO (art. 74, inciso V)

8.1 A locação deste imóvel será por meio de procedimento de inexigibilidade, art. 74, parágrafo 5º, inciso V, da Lei 14.133 de 1º de abril de 2021.

8.2 Uma vez que se trata de contratação de locação de imóvel, visto que somente esse imóvel atendeu as exigências para o funcionamento da garagem municipal.

9. Exigências de habilitação

Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação Fiscal, social e trabalhista:

9.1 Documentos pessoais do proprietário do imóvel;

9.2 Documento de propriedade do imóvel-escritura ou recibo de compra e venda em nome proprietário/locador;

9.3 Certidão de nascimento/casamento, RG, e CPF dos proprietários;

9.4 Comprovante de residência do proprietário;

9.5 Cópia do talão de energia/água do local que será locado em nome do proprietário/locador;

9.6 Laudo de avaliação do imóvel, acompanhado de registro fotográfico realizada por um corretor;

9.7 Certidões fiscais (trabalhista, federal, estadual e municipal);

9.8 Procuração pública original de representante, se for o caso;

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas referentes ao objeto deste termo correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

	Dotações	Previsão de Despesas	Saldo Orçamentário
Unidade Orçamentária	02.06 – Secretaria Municipal de Infraestrutura e Assuntos Urbanos		
Projeto/Atividade	2167– Gestão das Ações da Garagem Municipal e Equipamentos Rodoviários		
Elemento de Despesa	3.3.90.36.00.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física		

Riacho de Santana-BA, 29 de maio de 2025.

João Daniel Machado de Castro
Secretário Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos
Decreto nº 03/2025

Alana Joanine de Andrade Leão Alves
Engenheira Civil
CREA- BA 3000078920



PREFEITURA DE
**RIACHO DE
SANTANA**

Secretaria de
**Infraestrutura e
Serviços Urbanos**

CERTIDÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

Secretaria	Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos
Telefone	(77) 3457-2049
E-mail	secretariadeobrasrsa@outlook.com

A Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos, através de seu gestor, **CERTIFICA**, sob as penas da lei, para fins da contratação almejada através do Processo Administrativo nº. 045/2025, que tem por objeto locação de imóvel para funcionamento da garagem municipal, a **INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO REQUERIDO**, em razão dos itens enumerados abaixo:

I-A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;

II-Preço praticado é compatível com o valor de mercado;

III- Estrutura composta por galpão, 05 (cinco) salas comerciais, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha social e ampla garagem coberta para veículos, com portão secundário para entrada de veículos, localizado dentro do perímetro urbano, totalizando uma área total de 1.680 m² de terreno e 1.480 m² de construção.

Riacho de Santana-Bahia, 08 de maio de 2025.

João Daniel Machado de Castro
Secretário Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos
Decreto nº 03/2025



CERTIDÃO DE SINGULARIDADE DO IMÓVEL

A Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos, através de seu gestor, **CERTIFICA** para devidos fins, que o imóvel de propriedade do senhor Nei Fernandes Silva, inscrito no CPF sob o nº 023.732.575-64, situado à Rua José Raimundo e Silva, s/n, bairro Mato Verde, Riacho de Santana-BA, CEP: 46.470-000 possui **SINGULARIDADE** para funcionamento da garagem municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos.

Preliminarmente, antes de se adentrar na análise dos atributos técnicos do imóvel sob exame, faz-se mister, para que a presente manifestação esteja robustamente fundamentada, tecer algumas considerações acerca dos contornos conceituais do que se pode entender por "singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela".

Para que se possa cumprir este desiderato, indispensável o embasamento da doutrina especializada. A Lei nº 14.133/2021 prevê em seu art. 74, V, que é inexigível a licitação quando seja inviável a competição para aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Todavia, o § 5º do mesmo dispositivo traz uma série de requisitos a serem observados pelo Município, quais sejam:

- 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; e
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Neste momento, passar-se-á à análise do último requisito. Mendes entende que "a solução (objeto) é singular quando ela é única, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ela como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular". (MENDES, Renato Geraldo/MOREIRA, Egon Bockmann. **Inexigibilidade de licitação. Repensando a contratação pública e o dever de licitar.** Curitiba: Zênite, 2016, p.150 e 151).

Assim, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto, em função de suas condições de instalação e localização a atender as necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta por inexigibilidade, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço praticado compatível com o



valor de mercado, segundo avaliação prévia (**Na nova Lei de Licitações é possível contratar diretamente a compra ou locação de imóvel.** Disponível em: Blog da Zênite (zenite.blog.br).

Marçal Justen Filho esclarece que "será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais". (**Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021.** São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999).

Com efeito, esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange a questões de sustentabilidade o que, por óbvio, deve configurar a inviabilidade de competição.

Diante de todo exposto, no momento de justificar a singularidade do imóvel a ser locado, por meio de inexigibilidade de licitação, o Município deve indicar, minimamente, a vantajosidade da inexigibilidade da licitação, bem como a eficiência e adequação da contratação, em função dos aspectos da localização do imóvel, as peculiaridades da construção e o preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Pois bem, estabelecidas essas premissas podemos passar a avaliação do imóvel sob exame. O mesmo se localiza dentro do perímetro urbano, com estrutura composta por galpão, 05 (cinco) salas comerciais, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha social e ampla garagem coberta para veículos, com portão secundário para entrada de veículos, totalizando uma área total de 1.680 m2 de terreno e 1.480 m2 de construção.

Ademais, constatou-se que o preço praticado é compatível com o valor de mercado, após prévia avaliação prévia do bem, no valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Ante o exposto, com base nos fundamentos supracitados, **CERTIFICO** que o imóvel de propriedade do senhor Nei Fernandes Silva, inscrito no CPF sob o nº 023.732.575-64, situado à Rua José Raimundo e Silva, s/n, bairro Mato Verde, Riacho de Santana-BA, CEP: 46.470-000 possui **SINGULARIDADE** para funcionamento da garagem municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos.

Riacho de Santana-Bahia, 08 de maio de 2025.

João Daniel Machado de Castro
Secretário Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos
Decreto nº 03/2025