



PREFEITURA DE  
**RIACHO DE  
SANTANA**

TRANSFORMANDO NOSSA TERRA, CUIDANDO DA NOSSA GENTE!

### **AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE**

Face ao constante nos autos, AUTORIZO à contratação direta por **Inexigibilidade nº 014/2025, deflagrada do Processo Administrativo nº 043/2025**, cujo objeto é a locação de imóvel destinado ao funcionamento do depósito municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Administração, 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	02.02 – Secretaria Municipal de Administração		
Projeto/Atividade	2017 – Gestão da Secretaria Municipal de Administração		
Elemento de Despesa	<b>3.3.90.36.00.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física</b>		

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 04 de junho de 2025.

---

**Joao Vitor Martins Laranjeira**  
Prefeito Municipal

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### ETP N° 009/2025 – SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

#### 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°009/2025**

#### 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Frequentemente, a Administração Pública adquire bens permanentes, tais como móveis equipamentos, que são utilizados no desenvolvimento de suas atividades e/ou na prestação de serviços públicos à sociedade. Com o decurso do tempo, tais bens podem deixar de ser úteis ao órgão possuidor, tornando-se “inservíveis”, denominação genérica atribuída aos bens ociosos, recuperáveis, antieconômicos ou irrecuperáveis.

Por não servirem mais à finalidade para a qual foram adquiridos, não há motivo para que tais bens permaneçam integrados ao patrimônio do órgão possuidor, devendo, portanto, ser retirados do patrimônio público, isto é, devendo ser realizado o desfazimento desses bens. No entanto, enquanto esse processo não é realizado, é necessário que continuem sob a proteção da Administração.

É importante ressaltar que o município não dispõe de imóveis para poder resguardar os materiais, sendo assim fundamental um local adequado para a alocação dos materiais, resguardando assim o bem público. Diante disso, surgiu-se a necessidade de alugar um imóvel que atenda às demandas da Administração. Por todo o exposto, faz-se necessário o aluguel de 01 (um) imóvel para funcionamento do depósito municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Administração.

#### 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

#### 4.3 ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Portanto, concluímos pela seguinte solução:

**Solução:** a locação de imóvel destinado ao funcionamento do depósito municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Administração, localizado na Rua Miguel Fernandes, s/n, bairro Castelo Branco, 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 comercial, com um cômodo ao total, com as seguintes características: 191,25 m<sup>2</sup> que mede 08,50m de frente, 22,50m de frente a fundo. O espaço é bastante amplo, ventilado, com entrada de ar nas laterais.

#### 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 Administração, conforme documentos contidos na unidade.

#### 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estimativa do Valor mensal da contratação de R\$ 1.800,00 (hum mil e oitocentos 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, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Administração.

#### 10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel é uma medida essencial para atender às necessidades de armazenamento da Secretaria Municipal de Administração, garantindo condições adequadas para a organização e conservação dos materiais e equipamentos. A escolha do imóvel proposto oferece a melhor

solução em termos de espaço, localização e custo-benefício. Este Estudo Técnico Preliminar fundamenta-se na necessidade de uma solução eficiente, ágil e direcionada para atender as demandas de um espaço adequado para armazenagem de objetos e materiais importantes.

## 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 do depósito municipal.

Sendo assim esta equipe de planejamento declara viável e de fundamental importância a presente contratação.

Riacho de Santana - BA, 21 de maio de 2025.

---

**Italo Roberto de Castro Marques**  
Secretário Municipal de Administração  
Decreto nº 04/2025

---

**Rosiane de Souza Nogueira**  
Coordenadora de Administração e Patrimônio-CC6  
Decreto nº 042/2025

## 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 do depósito municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Administração.

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	QUANT.	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel destinado ao funcionamento do depósito municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Administração.	12 meses	R\$ 1.800,00	R\$ 21.600,00

1.1.1 O presente termo de referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do depósito municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Administração, 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)

Frequentemente, a Administração Pública adquire bens permanentes, tais como móveis equipamentos, que são utilizados no desenvolvimento de suas atividades e/ou na prestação de serviços públicos à sociedade. Com o decurso do tempo, tais bens podem deixar de ser úteis ao órgão possuidor, tornando-se “inservíveis”, denominação genérica atribuída aos bens ociosos, recuperáveis, antieconômicos ou irre recuperáveis.

Por não servirem mais à finalidade para a qual foram adquiridos, não há motivo para que tais bens permaneçam integrados ao patrimônio do órgão possuidor, devendo, portanto, ser retirados do patrimônio público, isto é, devendo ser realizado o desfazimento desses bens. No entanto, enquanto esse processo não é realizado, é necessário que continuem sob a proteção da Administração.

É importante ressaltar que o município não dispõe de imóveis para poder resguardar os materiais, sendo assim fundamental um local adequado para a alocação dos materiais, resguardando assim o bem público. Diante disso, surgiu-se a necessidade de alugar um imóvel que atenda às demandas da Administração. Por todo o exposto, faz-se necessário o aluguel de 01 (um) imóvel para funcionamento do depósito municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Administração.

### 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 funcionamento do depósito municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Administração.

**Solução:** A locação de imóvel destinado ao funcionamento do depósito municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Administração, localizado na Rua Miguel Fernandes, s/n, bairro Castelo Branco, 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 comercial, com um cômodo ao total, com as seguintes características: 191,25 m<sup>2</sup>. que mede 08,50m de frente, 22,50m de frente a fundo. O espaço é bastante amplo, ventilado, com entrada de ar nas laterais.

#### **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 anotarà 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, paragrafo 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 do depósito 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	02.02 – Secretaria Municipal de Administração		
Projeto/Atividade	2017 – Gestão da Secretaria Municipal de Administração		
Elemento de Despesa	<b>3.3.90.36.00.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física</b>		

Riacho de Santana-BA, 28 de maio de 2025.

---

**Italo Roberto de Castro Marques**  
Secretário Municipal de Administração  
Decreto nº 04/2025

---

**Rosiane de Souza Nogueira**  
Coordenadora de Administração e Patrimônio-CC6  
Decreto nº 042/2025

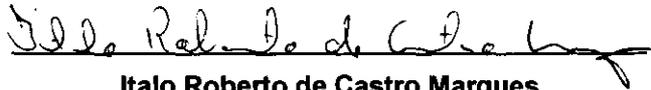
**CERTIDÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS**

Secretaria	Secretaria Municipal de Administração
Telefone	(77) 3457-2049
E-mail	riachocompras2023@hotmail.com

A Secretaria Municipal de Administração, através de seu gestor, **CERTIFICA**, sob as penas da lei, para fins da contratação almejada através do Processo Administrativo nº. 043/2025, que tem por objeto o funcionamento do depósito 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- Localização centralizada;
- IV- Estrutura composta por galpão comercial, com um cômodo ao total, com as seguintes características: 191,25 m<sup>2</sup>, que mede 08,50m de frente, 22,50m de frente a fundo. O espaço é bastante amplo, ventilado, com entrada de ar nas laterais.

Riacho de Santana-Bahia, 07 de maio de 2025.



**Italo Roberto de Castro Marques**  
Secretário Municipal de Administração  
Decreto nº 04/2025

## CERTIDÃO DE SINGULARIDADE DO IMÓVEL

A Secretaria Municipal de Administração, através de seu gestor, **CERTIFICA** para devidos fins, que o imóvel de propriedade do senhor Célio Carlos de Castro Cardoso, inscrito no CPF sob o nº 200.271.176-34 possui **SINGULARIDADE** para funcionamento do depósito municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Administração.

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. Trata-se de galpão comercial, com um cômodo ao total, com as seguintes características: 191,25 m<sup>2</sup>, que mede 08,50m de frente, 22,50m de frente a fundo. O espaço é bastante amplo, ventilado, com entrada de ar nas laterais.

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\$ 1.800,00 (hum mil e oitocentos reais).

Ante o exposto, com base nos fundamentos supracitados, **CERTIFICO** que o imóvel de propriedade do senhor Célio Carlos de Castro Cardoso, inscrito no CPF sob o nº 200.271.176-34, situado à Rua Miguel Fernandes, s/n, bairro Castelo Branco, Riacho de Santana-BA, CEP 46.470-000 possui **SINGULARIDADE** para funcionamento do depósito municipal, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Administração.

Riacho de Santana-Bahia, 07 de maio de 2025.

  
**Ítalo Roberto de Castro Marques**  
Secretário Municipal de Administração  
Decreto nº 04/2025