

**PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE LICITAÇÃO Nº 21/2025
PROCESSO Nº 21/2025**

A PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA, consoante autorização pelo Sr. **MICHEL PESSOA DO NASCIMENTO, PREFEITO MUNICIPAL**, no uso das atribuições legais, resolve instaurar nesta data o presente processo licitação, na modalidade INEXIGIBILIDADE, pela Lei 14.133/2021, Art. 74, inciso V, conforme descrição abaixo:

DESCRIÇÃO DO OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RUA MACEDO DUARTE, N/S, BAIRRO: CENTRO, NO MUNICÍPIO DE TERRA ALTA/PA; DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DOS CONSELHOS MUNICIPAIS DE EDUCAÇÃO E SAÚDE DO MUNICÍPIO DE TERRA ALTA/PA.

JUSTIFICATIVA

Vale ressaltar, que a Prefeitura Municipal de Terra Alta, não cotem em seu acervo imobiliário imóveis próprios suficientes para atender a demanda de todas as Secretarias e departamentos, o que foi comprovado através da Declaração de Inexistência de Imóveis, conforme o § 5º, Inciso II, do art. 74, da lei 14.133/21. E principalmente que esteja de acordo com os requisitos descritos e necessários para atender o funcionamento dos Conselhos Municipais de Educação e Saúde do Município de Terra Alta/PA.

Destacamos ainda que a finalidade da locação é única e exclusiva para atender ao interesse público.

Ademais destacamos que, a administração pública possui a discricionariedade de buscar para locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades do setor que necessita do imóvel. Não bastando a isso é dever da administração pautar-se nos princípios que regem a administração pública, principalmente os da conveniência, oportunidade, economicidade e legalidade;

Deste modo, a locação de imóvel com espaço adequado, para fins descrito no objeto em tela, se torna a forma mais viável, para Administração Pública Municipal.

JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O presente instrumento de justificativa visa cumprir o disposto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em obediência ao Princípio da continuidade dos serviços públicos, que por sua vez, viabiliza a contratação em comento, e em razão da natureza do objeto, a ser contratado pela Administração Pública.

Neste sentido, vejamos as hipóteses de inexigibilidade de licitação previstas na Lei nº [14.133/2021](#):

- I- Aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comerciais exclusivos;
- II- Contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;
- III- contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:
- a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;
 - b) pareceres, perícias e avaliações em geral;
 - c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;
 - d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;
 - e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;
 - f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;
 - g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;
 - h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso;
- IV – Objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;
- V – Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Cuida-se de inexigibilidade de licitação, que tem por objeto a locação de imóvel não residencial localizado na Rua Macedo Duarte, s/n, Bairro: Centro, no Município de Terra Alta/Pa; destinado ao Funcionamento dos Conselhos Municipais de Educação e Saúde, com fulcro no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/21 e no artigo 37, inciso XXI da Carta Magna, que permite a Administração Pública, depois de cumprida com todas as formalidades legais pertinentes ao processo Licitatório, proceder aos moldes de inexigibilidade de licitação ao processo licitatório desde que preencha com os requisitos e exigências legais.

A exigência de licitação decorre da necessidade de obtenção da melhor contratação, com a escolha da proposta mais vantajosa à Administração. Salientese, ademais, que o artigo 37, XXI da Constituição Federal, o processo licitatório segundo o art. 11 da Lei 14.133/2021, tem como finalidade:

Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

- I - Assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto;
- II - Assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição;

III - evitar contratações com sobre preço ou com preços manifestamente inexequíveis e superfaturamento na execução dos contratos;

IV - Incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável. Parágrafo único. A alta administração do órgão ou entidade é responsável pela governança das contratações e deve implementar processos e estruturas, inclusive de gestão de riscos e controles internos, para avaliar, direcionar e monitorar os processos licitatórios e os respectivos contratos, com o intuito de alcançar os objetivos estabelecidos no caput deste artigo, promover um ambiente íntegro e confiável, assegurar o alinhamento das contratações ao planejamento estratégico e às leis orçamentárias e promover eficiência, efetividade e eficácia em suas contratações.

A Carta Magna prevê no âmbito da Administração Pública, além de obediência a princípios constitucionais como o da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, em seu artigo 37, inciso XXI, contratação por intermédio de licitação pública, senão vejamos:

Artigo 37, XXI – “ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública (...)”.

Ilustre jurista Jessé Torres Pereira Júnior (in Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, Renovar, 3ª Edição, pp. 172 e 173):

“O conceito de inexigibilidade de licitação cinge os intérpretes em duas respeitáveis vertentes: (a) a lei descreve hipóteses ilustrativas e admite que de outras, não previstas, possa decorrer a inviabilidade de competição, de forma a configurar a inexigibilidade; mas as hipóteses relacionadas na lei, pelo só fato de constarem da lei, caracterizam a inexigibilidade sempre que ocorrerem, independentemente de, no caso concreto, ser ou não viável a competição; (b) a lei descreve hipóteses que, além de ilustrativas, somente caracterizam a inexigibilidade se, no caso concreto, a competição for inviável; sendo viável, a licitação é de rigor, posto que o traço distintivo entre a exigibilidade e a inexigibilidade é a viabilidade de estabelecer-se, ou não, a disputa.”

LEI 14.133/2021, ART. 74, INCISO V, PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

No presente caso a Lei Federal nº 14.133/2021, trouxe a possibilidade de contratação de serviços que só possam ser fornecidos exclusivo, por meio de inexigibilidade de licitação, senão vejamos:

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.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A inexigibilidade de licitação pressupõe uma situação em que esta não é viável. Ou seja, a licitação inexigível é uma obrigação, principalmente diante das circunstâncias do caso concreto a da altivez dos bens jurídicos a serem protegidos. Assim, como se observa, a lei que rege as licitações e contratos administrativos estabelece critérios objetivos para a contratação direta. E é sob a ótica desses critérios infraconstitucionais que esta Comissão demonstrará a situação de inexigibilidade de licitação que ora se apresenta.

Justificamos a contratação do objeto do presente termo, com base na redação do inciso V do art. 74 da Lei 14.133/21 que autoriza a INEXIGIBILIDADE de licitação para a Locação de Imóvel.

I- ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO PRETENDIDO:

I.1. OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RUA MACEDO DUARTE, N/S, BAIRRO: CENTRO, NO MUNICÍPIO DE TERRA ALTA/PA; DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DOS CONSELHOS MUNICIPAIS DE EDUCAÇÃO E SAÚDE DO MUNICÍPIO DE TERRA ALTA/PA.

II –LOCATARIO (A): OLGA MARIA BARROS DO NASCIMENTO, portadora do CPF. Nº: 428.388.002-72 RG n.º: 2386127 PC/PA.

III - RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR/ LOCATARIO:

Justifica-se ainda a escolha da contratada, em função do imóvel que lhe pertence, pois, suas características de instalação e de localização fazem necessárias à sua escolha, por se tratar de único imóvel na localidade que atende à demanda das Secretarias Municipais de Educação e Saúde.

Ademais, o imóvel possui uma Área do lote: 210,00 m² e Área Construída: 128,00 m², sendo de alvenaria, telhado plan. Trate-se de imóvel não residencial, sendo composto por sala de estar, dois quartos, uma suíte, uma cozinha, uma área de serviço, um banheiro social e um pátio coberto aos fundos, totalizando 128,00 m² de área construída social.

Por fim, apresentou todas as certidões de regularidade e documentação válidas, conforme consta em anexo nos autos deste processo.

IV - JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

O valor global estimado para a locação é de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) serem pagos em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

O valor a ser contratado, se deu após avaliação imobiliária feita pelos Engenheiros Civis da Prefeitura Municipal de Terra Alta, levando em conta os valores dos imóveis na região em que está localizado e os valores praticados pelo mercado imobiliário da cidade de Terra Alta/PA.

Considerando o Laudo Técnico de Avaliação, atestado a adequação do imóvel, a compatibilidade de preços com os parâmetros do mercado, resta justificado o valor a ser contratado, estando amparado pelo disposto no art. 23, § 4º da Lei 14.133/21.

V- VIGÊNCIA:

O prazo de vigência do presente instrumento será de 12 (doze) meses, a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.1333/2021;

VI- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE DE RECURSOS:

Os recursos necessários ao custeio da despesa oriunda com a presente contratação encontram-se devidamente alocados no orçamento da Prefeitura Municipal de Terra Alta, para o exercício de 2025, conforme consta nos autos do processo administrativo.

VII- DA SINGULARIDADE DE IMÓVEL:

Justifica-se a celebração do contrato de locação do imóvel destinado ao funcionamento dos **Conselhos Municipais de Educação e Saúde do Município de Terra Alta/PA**, haja vista a ausência de imóvel próprio por parte deste órgão para suprir tal demanda.

O imóvel em questão destaca-se pela sua localização estratégica, oferecendo fácil acesso para os servidores dos Conselhos Municipais do Município de Terra Alta/PA. Essa caracterização geográfica é fundamental para a garantir agilidade nas ações das atividades rotineiras.

Ademais, o imóvel apresenta uma infraestrutura que se adequa perfeitamente às necessidades previstas para o funcionamento **Conselhos Municipais de Educação e Saúde do Município de Terra Alta/PA**. Possui construção em alvenaria, em boas condições estruturais, com infraestrutura adequada para a acessibilidade, segurança e conforto dos usuários. O imóvel também se encontra em excelente estado de conservação, reduzindo a necessidade de ajustes ou reformas, o que contribui para a eficiência da contratação.

Nesse sentido, a locação do referido imóvel torna-se ainda mais relevante para a eficiência das operações dos servidores dos **Conselhos Municipais de Educação e Saúde do Município de Terra Alta/PA**. Em síntese, a solicitação de locação do imóvel é respaldada pela sua importância estratégica para as atividades do departamento, pela sua adequação às exigências administrativas e logísticas, essenciais para a execução na integralidade do atendimento às chamadas de emergência.

Conforme se depreende da análise do caso em tela, a escolha do imóvel se fundamenta em sua singularidade na região, atendendo ao interesse dos **Conselhos Municipais de Educação e Saúde do Município de Terra Alta/PA**, uma vez que outras opções não se mostraram adequadas às necessidades específicas desse órgão, tornando-se, portanto, inviáveis para a contratação pretendida.

Assim sendo, entendo como pertinente a celebração do contrato de locação do imóvel, pois este satisfaz as exigências de estrutura e localização necessárias, e o valor acordado é condizente com os parâmetros do mercado imobiliário.

A Pessoa Física **OLGA MARIA BARROS DO NASCIMENTO** apresentou um imóvel que, além de atender plenamente aos requisitos necessários, se destacou como uma das melhores opções disponíveis para a finalidade desejada. Tal adequação considera não apenas a infraestrutura e a localização, mas também as condições favoráveis apresentadas para a locação.

Diante do exposto, justifica-se a singularidade do imóvel e a pertinência de sua locação para o atendimento das finalidades precípua da Administração Pública Municipal de Terra Alta.

VIII- DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

A Comissão Permanente de Licitação do Município de Terra Alta, no uso de suas atribuições legais e considerando tudo que consta deste processo administrativo, vem emitir a presente declaração de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, fundamentado no artigo 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/21 e suas alterações, para contratação do objeto do presente TERMO à Pessoa Física a Sra. **OLGA MARIA BARROS DO NASCIMENTO**, portadora do CPF. N.º: 428.388.002-72 RG n.º: 2386127 PC/PA.

Assim, submeto os autos do processo licitatório a análise da Procuradoria Jurídica e posterior ratificação pelo Ordenador de Despesas Responsável para os fins do disposto no caput, do art. 72 da Lei n.º 14.133/21.

XI- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

Anexo I – Minuta de Contrato;

Terra Alta - PA, 23 de abril de 2025.



DIEGO ISSAMU FEITOSA FUJIHASHI

Agente de Contratação