



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRUTA DE LEITE
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ Nº 01.612.483/0001-48
Av. Montes Claros, 900 – Centro – CEP: 39.558-000

TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº. 003/2026

OBJETO: *Locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal do Idoso do Município de Fruta de Leite-MG.*

A Comissão de Contratação da Prefeitura Municipal de Fruta de Leite – MG, formada por Liliene Silvana de Oliveira - Matrícula 0351 - Presidente, Késia Santos Araújo – Matrícula 3411 (Membro) e Daiza Maria Batista – Matrícula 3071 (Membro) instituída por ato do Exmo. Sr. Prefeito Municipal Nixon Marlon Gonçalves das Neves Através da Portaria 041 e 20 de dezembro de 2024, reuniu-se no dia 11 de março de 2025, às 09:00 horas, para julgamento da melhor forma de Contratação para Locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal do Idoso do Município de Fruta de Leite-MG.

DADOS DO IMÓVEL: *Imóvel Tipo Comercial localizado na Rua Santa Izabel, 159 – Centro – Fruta de Leite-MG – CEP 39.558-000*

DADOS DO PROPRIETÁRIO: *Jacinta Rosa Barbosa, inscrita no CPF sob o Nº 368.029.306-25 e RG: MG – 3.714.702 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Santa Izabel, 171 - Centro – Fruta de Leite – MG – CEP 39.558-000*

VALOR DA LOCAÇÃO: *R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais) por mês, somando um valor total de R\$ 12.000,00 (Doze Mil Reais) por um período de 12 (doze) meses*

CONSIDERANDO a necessidade da Secretaria Municipal do Idoso para a Locação de Imóvel para Funcionamento de sua Sede na Sede do Município

CONSIDERANDO que com a locação do citado imóvel, pretende-se oferecer local apropriado para o Servidores realizarem seus serviços com comodidade, no intuito de oferecer serviços de qualidade aos munícipes

CONSIDERANDO que Administração Pública Municipal não possui bens imóveis (prédios, salas, etc.) em quantidade suficiente para atendimento de todas as suas secretarias, departamentos, setores e postos/unidades de saúde, bem como não dispõe de recursos para construir uma sede própria para Funcionamento da Sede da Secretaria Municipal do Idoso na Sede do Município para o melhor atendimento à população frutadeleitense nas ações realizadas.

CONSIDERANDO que Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares;

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

Handwritten signature in blue ink.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRUTA DE LEITE
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ Nº 01.612.483/0001-48
Av. Montes Claros, 900 – Centro – CEP: 39.558-000

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)

CONSIDERANDO o disposto no artigo 74 da lei 14.133/2021, onde diz: “É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de 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

RAZÃO DA ESCOLHA:

CONSIDERANDO que foi realizada a vistoria em diversos imóveis na área onde se pretende efetuar a locação, e o citado imóvel foi indicado como o mais apropriado para atender as pretensões da Secretaria Municipal do Idoso;

CONSIDERANDO as características do citado imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha;

CONSIDERANDO que foi observado, que o imóvel em questão, possui as características basilares para os profissionais/servidores trabalharem e atendimento da demanda dos serviços da Secretaria Municipal do Idoso na Sede do Município como espaço físico e localização (acessibilidade, na área central).

CONSIDERANDO que a escolha do imóvel, sob análise, decorre da sua singularidade, não existindo nas imediações, outro imóvel potencialmente apto, em função de suas condições de instalação e localização que

D L K



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRUTA DE LEITE
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ Nº 01.612.483/0001-48
Av. Montes Claros, 900 – Centro – CEP: 39.558-000

atendem perfeitamente as necessidades da Secretaria Municipal do Idoso

CONSIDERADO que a razão da escolha do imóvel, se deu em função de que ele é o mais eficiente e adequado para o ora pretendido, devido as peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado local, segundo avaliação prévia

CONSIDERANDO ainda que o imóvel está em bom estado de conservação, conforme laudo apresentado pelo engenheiro do Município, tendo passado por uma reforma recente, o que atenderá com exatidão as necessidades da Secretaria Municipal do Idoso.

CONSIDERANDO que o LOCADOR demonstrou ser o legítimo possuidor do direito sobre o imóvel através do BIC – Boletim de Informações Cadastrais (em anexo), sendo ele o detentor de poderes para decidir sobre o imóvel, nos oferecendo a referência técnica necessária para a locação pretendida, o que, de forma geral, demonstra que está apto a realizar a locação pretendida pelo Município de forma integral, adequada e com a qualidade e resultado esperado, contemplando aos anseios da Secretaria Municipal do Idoso

JUSTIFICATIVA DOS PREÇOS:

*A justificativa e razoabilidade do valor da contratação decorrente desta inexigibilidade de licitação fora aferida por meio de avaliação realizada pela comissão devidamente constituída para esse fim, e também pelo laudo realizado pelo Engenheiro do Município, onde deixa claro as características do imóvel, bem como o preço com base em método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR – 14653, bem como na comparação com outros imóveis localizados na mesma região do ora pretendido. Com efeito, a justificativa do preço aferido requereu a demonstração de equivalência do valor a ser cobrado da Administração com os valores praticados no mercado local. Diante disto, comprovou-se que a proprietária do imóvel, Senhora **JACINTA ROSA BARBOSA**, inscrita no CPF sob o Nº **368.029.306-25** e RG: MG – 3.714.702 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Santa Izabel, 171 - Centro – Fruta de Leite – MG – CEP 39.558-000, ofereceu um preço adequado previsto por esta Administração, e, dentro de valores estabelecidos no mercado local, para todos os efeitos legais. Note-se que, se faz ressaltar a evidência da razoabilidade dos preços a serem contratados, demonstrando ser esse valor razoável, ou seja, adequado, compatível e proporcional ao custo da locação que esta administração pretende contratar.*

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

No presente processo, observa-se que os documentos exigidos para a contratação foram atendidos. Em relação as exigências constantes do § 5º do Inciso V do art. 74 da lei 14.133/2021, como segue: ao item I. verifica-se que foi elaborado o Laudo de Avaliação, firmado pelo Engenheiro, Sr. Bruno Coutinho Valadão CREA-MG 181.067/D. Em relação ao item II, observa-se que consta nos autos a contestação de inexistência de imóveis públicos e disponíveis que atendam o objeto; e, em relação ao item III, consta justificativa técnica que demonstre a singularidade do imóvel.

Neste sentido entendemos que a conjuntura do caso em tela permite a inexigibilidade de licitação, nos moldes do que aqui foi exposto, e que a situação posta, contempla hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/21.

Pelo exposto, decidimos por INEXIGIR A LICITAÇÃO com fulcro no art. 74, Inciso V da Lei 14.133/2021, para a locação do Imóvel Tipo Comercial localizado na Rua Santa Izabel, 159 – Centro – Fruta de Leite-MG –

D L K



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRUTA DE LEITE
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ Nº 01.612.483/0001-48
Av. Montes Claros, 900 – Centro – CEP: 39.558-000

CEP 39.558-000, de propriedade da Senhora **JACINTA ROSA BARBOSA**, inscrita no CPF sob o Nº 368.029.306-25 e RG: MG – 3.714.702 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Santa Izabel, 171 - Centro – Fruta de Leite – MG – CEP 39.558-000, pelo valor mensal de R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais), somando um valor total de R\$ 12.000,00 (Doze Mil Reais) por um período de 12 (doze) meses, 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, encaminhamos à assessoria jurídica para a apreciação quanto a legalidade e, se reconhecida à Inexigibilidade de Licitação para a locação do imóvel, também seja encaminhada à autoridade superior para a devida ratificação.

Fruta de Leite – MG, 26 de fevereiro de 2026

Comissão de Contratação:



Liliene Silvana de Oliveira - Presidente – Matrícula 0351



Késia Santos Araújo – Membro – Matrícula 3411



Daiza Maria Batista – Membro – Matrícula 3071