



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS



TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 068/2025 PROCESSO LICITATÓRIO Nº 232/2025

1 – DO OBJETO

O processo tem como objeto, locação de Imóvel por tempo determinado para atender as necessidades funcionais da Casa de acolhimento Carla Alves de Queiroz de João Pinheiro-MG.

2 – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

Conforme o Art.74, §5º da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”

Ademais, o citado artigo em seu §5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

*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.

Requisitos estes que se encontram atendidos, na presente contratação, senão vejamos:

3 – DAS JUSTIFICATIVAS DO OBJETO

Devido o município de João Pinheiro não possuir imóveis apropriados e estruturados em seus registros, faz-se necessário a locação do imóvel por tempo determinado que tem por objetivo atender às necessidades funcionais da Casa de Acolhimento Carla Alves de Queiroz, Justifica-se a mudança de endereço pois onde se encontra o Abrigo Carla Alves de Queiroz não atende mais de forma adequada as necessidades de acolhimento das crianças e adolescentes que chegam à instituição. Observa-se uma constante rotatividade de acolhidos, sem prévia definição de idade e sexo, o que demanda uma estrutura física flexível, segura e adaptável a diferentes faixas etárias e perfis, para a escolha e locação do imóvel foi levado em consideração todos os aspectos estruturais, e também a localização conforme a regionalização feita no município, uma vez que a mesma atende, acolhe e abriga crianças e adolescentes com direitos violados, de maneira adequada e eficaz.

Restou apresentada pela secretária a Sra. Jessinaider Helena Couto Lima Lopes, justificativa da necessidade da locação do imóvel.

Justifica ainda, a Secretaria solicitante que o Município de João Pinheiro, não disponibiliza de imóvel próprio para o devido fim, conforme demonstra na Certidão, que atende ao requisito do §5º do Artigo 74 da Lei 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS



Quanto a singularidade do objeto informa a secretaria municipal do trabalho, desenvolvimento e Ação Social, que demonstra a vantagem da locação específica do imóvel objeto do presente procedimento.

4 – DO PREÇO AVALIADO DO IMÓVEL, PRAZO E DOTAÇÃO:

O preço proposto para a locação é de **R\$ 2.700,00 (Dois mil e setecentos reais)** mensal, perfazendo o valor global de **R\$ 32.400,00 (Trinta e dois mil e quatrocentos reais)** compatível portanto com o preço de mercado e avaliação prévia da comissão.

O prazo para locação é de 12(doze) meses, período suficiente para que a Administração analise e decida sobre a continuidade ou não da locação.

Dotação: 08.244.0801.2044.3.3.90.39.00 **Ficha:** 720 / 08.244.0801.2709.3.3.90.39.00 **Ficha:** 742

A Comissão de Avaliação de bens móveis e imóveis Portaria N° 346/2025, da Prefeitura Municipal de João Pinheiro, a quem compete, avaliação dos imóveis no âmbito do Município de João Pinheiro, apresentou avaliação prévia, tomando por base os estudos do mercado imobiliário.

5 – DA CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, nota-se que a contratação pretendida em momento algum desatenderá os requisitos legais e, muito menos, os entendimentos doutrinários e jurisprudenciais.

Considerando a finalidade do pedido, sua justificativa, certidão de inexistência de bem da Administração Municipal que possa ser utilizado para o objetivo pretendido, bem como foi apresentado o motivo da escolha e a avaliação do imóvel, esta Agente de Contratação classifica o processo como de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no Art 74, §5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a inviabilidade de competição, o preço compatível ao praticado no mercado imobiliário do Município e a despesa dentro dos parâmetros da Lei. Encaminhando, no entanto, todas as peças para análise do Setor Jurídico que opinará sobre a legalidade da locação pelo procedimento acima.

João Pinheiro/MG, 14 de novembro de 2025.

Juliana Lopes Marinho Souto
Agente de Contratação