

Termo de Inexigibilidade de Licitação
Processo Administrativo nº 118/2025
Inexigibilidade de Licitação nº 18/2025

OBJETO: Locação de imóvel comercial localizado na rua Copacabana, 292, Bairro JK, para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação.

FUNDAMENTO LEGAL: art. 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021.

PREÂMBULO

O Município de Três Marias/MG, pessoa jurídica de direito público, devidamente cadastrado sob o CNPJ n. 17.695.008/0001-12, com sede administrativa na Praça Castelo Branco, nº 03, Centro, na cidade de Três Marias – Minas Gerais, CEP 39.205-000, por intermédio do Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal Sr. Danilo Barbosa Rezende, usando de atribuições que lhe são conferidas por lei, divulga que será realizada a contratação de locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, considerando-se tratar do único imóvel que atende à finalidade precípua da Administração Pública.

OBJETO

Locação de imóvel de 362,25m² (trezentos e sessenta e dois virgula vinte e cinco metros quadrados) para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação.

FUNDAMENTO LEGAL E JUSTIFICATIVA

A inexigibilidade da licitação ora em análise tem a finalidade de contratar pessoa jurídica a fim de locar bem imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Educação.

A situação em comento se embasa no art. 74, X, da Lei nº 14.133, o qual dispõe:

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.

Desta forma, é possível verificar que as contratações de imóveis podem ser feitas por meio de inexigibilidade de licitação, realizando uma contratação direta, quando aquele for o único capaz de atender as necessidades da administração pública.

Para tanto, no mesmo dispositivo legal mencionado, em seu parágrafo 5º, é esclarecido a forma do procedimento que deverá ser adotada para locações de imóveis, veja-se:

§ 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.

Sendo assim, após a identificação do imóvel que inicialmente poderia atender as necessidades da locação, foi realizado a avaliação do bem e de seu estado de conservação, o qual, após os apontamentos feitos pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis de Três Marias, foi preparado para cumprir com a descrição dos requisitos necessários para contratação, tornando-o suas características de instalações e de localização necessária para sua escolha.

Sem haver nenhum outro imóvel no Município que possua a metragem e as divisões em salas que possam fornecer os serviços, e ainda estando na área urbana com fácil acesso, ficou demonstrando ser esta a melhor opção para administração pública.

Neste ínterim, o valor requerido pelos proprietários também não divergiu dos valores atualmente utilizados no mercado imobiliário, o que representa é positivo para administração pública, haja vista que se não for por meio da locação de imóvel, iria ser necessário a construção de um local, o que acarretaria em custos que comprometeriam os recursos públicos.

Portanto, apresentados os aspectos inerentes a esta contratação, o imóvel objeto da locação é o único da área apto a atender às necessidades da Administração Pública, tendo em vista suas características.

CONTRATAÇÃO

A contratação será feita com vigência de 12 (doze) meses a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado de acordo com os artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, mediante critério da administração.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O valor a ser pago mensalmente para esta locação é de R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais), pelo período inicial de 12 (doze) meses, incluindo-se todos os valores referentes a tributos, fretes, seguros, transporte, encargos trabalhistas, taxas condominiais e taxas relativas à distribuição, bem como quaisquer outras despesas que venham a incidir sobre o objeto contratado, excetuando-se a fatura de energia elétrica, ao consumo de água, internet, coleta de esgoto e taxa de lixo, a qual não está inclusa no valor contratado.

A consonância do valor para execução dos serviços encontra-se demonstrada por avaliação da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis.

Os pagamentos e as despesas decorrentes do objeto licitado e contratado correrão por conta de dotações do orçamento para os anos de 2025 e Elementos de Despesas constarão das respectivas autorizações de fornecimento e notas de empenho:

Dotação Orçamentária		
Requisição	Ficha	Fonte de Recurso
1596	129	1.500

RAZÃO ORÇAMENTÁRIA

Com relação à razão de escolha de determinado locador, deve-se considerar que o interesse público se relaciona à adequação às necessidades da Administração Pública, à disponibilidade e à adequação ao orçamento. Não se tratará de selecionar o melhor para atribuir ao fornecedor um destaque, mas de obter os préstimos de um imóvel para atender certa necessidade pública dentro da reserva do possível, da economicidade e da razoabilidade que se espera da Administração Pública.

Nesse mesmo norte, conforme já disposto anteriormente, existe a necessidade de um imóvel apto a atender às necessidades da Administração Pública, mais especificamente para o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, sendo o imóvel ora apontado como o mais adequado e o único existente na cidade com a estrutura física e a localização para atender essa demanda, ou seja, trata-se de imóvel apto à instalação das atividades, inclusive seus espaços internos, que se compõe de, ao menos, aproximadamente 362,25m² (trezentos e sessenta e dois virgula vinte e cinco metros quadrados), contendo as seguintes características: Imóvel comercial localizado na Rua Copacabana, 292, Bairro JK, composto por 02 (dois) banheiros, 01 circulação, 01 copa/cozinha e loja, piso tipo cerâmica, cobertura em laje, paredes de alvenaria (descrição retirada do Laudo de Avaliação).

Bem assim, deve-se apontar que se trata de imóvel com divisões que atendem a real necessidade da Secretaria de Educação.

Destarte, além da adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe a compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros de mercado, conforme avaliação realizada previamente, a qual consta anexa aos autos deste processo administrativo.

Assim sendo, tendo em vista que o valor requerido não sobressai ao praticado no município e região, aliado ao fato de ser o único em toda a municipalidade que atende as dimensões e necessidades para implantação dos serviços, sobeja justificada a possibilidade de sua locação, amparada pela contratação direta da inexigibilidade de licitação (artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021).

HABILITAÇÃO

A assinatura do contrato deverá ser precedida da apresentação dos documentos de habilitação dos contratados – os quais ficarão anexos ao processo –, quais sejam:

- a)** Documentos Pessoais se pessoa física;
- b)** prova de regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal do domicílio do contratado, ou outra equivalente, na forma da lei;
- c)** prova de regularidade perante a seguridade social e trabalhista;
- d)** declaração unificada conforme Lei 14.133/2021;
- e)** matrícula do imóvel em que constem todas as eventuais averbações.

Os documentos necessários à habilitação da contratante poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da Administração, mediante conferência da cópia com o original, ou publicação em órgão da imprensa oficial, considerando-se, para aqueles que não tiverem tal informação expressa, a validade como sendo de 60 (sessenta) dias.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica designado como Gestor do Contrato o Secretário Municipal de Educação o Sr. José Augusto de Mesquita.

Integram o presente termo, independentemente de sua transcrição as seguintes documentações:

- I – Documento de Formalização de Demanda;
- II – Laudo de Avaliação do Imóvel;
- III – Documentos Locatário;
- IV – Estudo Técnico Preliminar;

Administração 2025/2028

Praça Castelo Branco, 3 | Três Marias/MG | 39205-000
(38) 3754-8832 | www.tresmarias.mg.gov.br

Três Marias/MG, 04 de julho de 2025.

Ana Paula Sanchez da Cruz
Agente de Contratação



Administração 2025/2028

Praça Castelo Branco, 3 | Três Marias/MG | 39205-000
(38) 3754-8832 | www.tresmarias.mg.gov.br

Processo Administrativo nº 118/2025
Inexigibilidade de Licitação nº 18/2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XX c/c art. 18, §§ 1º e 2º

Elementos
DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO O Município de Três Marias/MG possui como primórdio central de seu desenvolvimento poder fortalecer os vínculos existentes entre os municípios. Dessa forma, é necessário poder possuir um local ideal para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, para que possua espaço físico adequado bem como acesso amplo ao local. Todavia, o Município não possui em seu patrimônio imóvel adequado para esta funcionalidade, o que hoje seria um problema para administração pública.
DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO. O Município de Três Marias/MG não possui em seu plano de contratação anual essa contratação, por se tratar de um objeto que não era esperado na elaboração do mesmo.
REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO É necessário que o imóvel possua: aproximadamente 362,25 m², que possua espaço adequado para mesas, prateleiras, arquivos e outros materiais permanentes indispensáveis para o seu funcionamento.
LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR Considerando a problemática, o Município possuiria duas possibilidades: a) aluguel de um imóvel de terceiros b) criação de um espaço para atender a demanda. Desta forma, levando em conta que a criação de um espaço resultaria em um alto custo para a municipalidade (obras, materiais, manutenção do espaço, entre outros), é mais vantajoso a locação de imóvel, pois resolveria o problema enfrentado sem gerar um alto impacto no orçamento.
DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO. É importante que os proprietários do imóvel a ser contratado disponibilize o local com todas as especificações necessárias, sendo responsáveis pela manutenção do espaço físico quando necessário. Em casos de vazamentos ou danos na edificação fica a locatária responsável em suprir a demanda.

ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA.

A locação do imóvel será pelo prazo de 12 meses, podendo haver a prorrogação do contrato conforme determinado pela Lei 14.133/2021 em seus arts 106 e 107.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE PODERÃO CONSTAR DE ANEXO CLASSIFICADO, SE A ADMINISTRAÇÃO OPTAR POR PRESERVAR O SEU SIGILO ATÉ A CONCLUSÃO DA LICITAÇÃO.

De acordo com as necessidades do objeto da contratação, verificou-se que no município só haveria um imóvel que atenderia aos requisitos de contratação.

Sendo assim, o locatário do imóvel foi oficiado afim de que pudesse fornecer o valor que pretendia na locação.

Neste interim, foi realizado a avaliação pela comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, ao qual após análise de todo imóvel apresentaram ser justo o valor de:

R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Tendo em vista que o valor requerido não sobressai ao praticado no município e região, aliado ao fato de ser o único em toda a municipalidade que atende as dimensões e necessidades para implantação dos serviços, sobeja justificada a possibilidade de sua locação, amparada pela contratação direta da inexigibilidade de licitação (artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021).

JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO.

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

Ademais, este mesmo artigo, em seu parágrafo 1º exprime que nas licitações que forem parceladas devem ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

No caso em apreço, não se vê vantajoso a parcela do objeto da contratação, tendo em vista que apenas um imóvel atenderá as necessidades do Município.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

Anteriormente já foram realizadas locações de imóveis para prestação de serviços públicos. Todavia, para objeto deste estudo, não houve nenhuma outra contratação de imóvel.

DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS.

Com a locação do espaço, estará se possibilitando o correto funcionamento do setor conforme determina a lei da Administração Pública.

Assim, todas os atendimento e serviços estarão em um só local, o que facilitará o atendimento e resolução das demandas como um todo.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL.

- Avaliação jurídica: Submeter o contrato de locação a uma análise jurídica para garantir que esteja em conformidade com a legislação aplicável e para verificar eventuais cláusulas abusivas ou desvantajosas para a administração.
- Capacitação de servidores: Capacitar os servidores responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato de locação, fornecendo informações sobre os procedimentos a serem seguidos, os direitos e deveres das partes envolvidas e as formas de monitoramento e controle do contrato.
- Definição de responsabilidades: Estabelecer claramente as responsabilidades das partes envolvidas no contrato, incluindo obrigações relacionadas à manutenção do imóvel, pagamento de despesas, prazos de vigência, entre outras.
- Preparação de documentos: Providenciar a documentação necessária para a celebração do contrato, incluindo procurações, certidões negativas, comprovantes de regularidade fiscal, entre outros.

DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL

A locação do espaço pelo Município para servir de sede da Secretaria Municipal de Educação traz uma série de impactos positivos para a comunidade.

Primeiramente, essa medida garante que os serviços sejam executados em um ambiente amplo e agradável, tanto para os funcionários quanto para os usuários.

Em resumo, investir na locação de um espaço para a instalação da sede da Secretaria Municipal de Educação se faz necessária para o bom funcionamento da Secretaria.

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA.

A Contratação da locação de imóvel de terceiro se faz necessária pois irá atender a demanda do Município.

Três Marias/MG, 04 de julho de 2025.

José Augusto de Mesquita
SECRETÁRIO DE EDUCAÇÃO