

PROCESSO NUP Nº: 00000.0.059368/2025

ASSUNTO: Requisitos art. 74, V, §5º da Lei 14.133/2021. Avaliação Prévia do bem. Singularidade e Vantajosidade do Imóvel.

OBJETO: Locação de imóvel destinado a abrigar a sede administrativa da Garagem Central do Município de Palmas.

JUSTIFICATIVA TÉCNICA

1. DO OBJETO

1.1 A presente manifestação tem por escopo atestar a avaliação prévia do bem imóvel e demonstrar, com fundamento na legislação vigente e na jurisprudência administrativa consolidada, a singularidade e a vantajosidade do imóvel objeto desta contratação, por se tratar de requisitos essenciais à modalidade de contratação direta por inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021:

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.

(...) § 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.

1.2 A contratação visa suprir, de maneira eficiente, a necessidade de locação do imóvel situado na ACSU SE 100, Av. NS-02, Conj. 02, Lote 20, com Av. LO-23 em Palmas/TO, destinado a abrigar a sede administrativa da Garagem Central do Município de Palmas.

2. DA AVALIAÇÃO PRÉVIA DO BEM

2.1 O dispositivo legal em seus incisos I e II do art. 74, §5º da Lei nº 14.133/2021, estabelece como requisitos indispensáveis a avaliação prévia do bem e a certificação de imóveis públicos vagos que atendam ao objeto.

2.2 Em atendimento ao inciso I do referido dispositivo legal, a avaliação prévia do imóvel encontra-se regularmente juntada aos autos (NUP nº [9.419827/2025](#)) por meio do Laudo de Avaliação Mercadológico nº 404/2025/SEFIN/DAIP, elaborado pela Secretaria Municipal de Finanças, por intermédio da Diretoria de Avaliação Imobiliária e Perícias, seguido de Justificativa Técnica por esta equipe técnica (NUP nº [9.436557/2025](#)).

2.3 Em razão do caráter não vinculante absoluto do Laudo, a Justificativa Técnica (NUP nº [9.436557/2025](#)) foi elaborada com o objetivo de realizar análise detalhada do imóvel, evidenciando a conveniência e a oportunidade da contratação e, de modo destacado, a conformidade do preço apresentado, atestando a fidedignidade e a compatibilidade do valor proposto com os parâmetros de mercado para o objeto (NUP nº [9.373011/2025](#)).

2.4 Ressalta-se, ainda, que foi encaminhada solicitação à Procuradoria-Geral do Município para que realizasse a verificação de imóveis aptos ao atendimento do objeto desta contratação. Conforme atestado no OFÍCIO nº 202/2025/DPIM/PGM (NUP nº [9.369187/2025](#)), a Procuradoria informou não dispor, neste momento, de dados suficientes que permitam fornecer informações precisas e detalhadas acerca da existência ou disponibilidade de imóveis com edificações que atendam integralmente às características técnicas e específicas exigidas para o objeto.

2.5 Sendo assim, quanto ao cumprimento do inciso II, conclui-se que a Administração Pública Municipal de Palmas não dispõe de imóveis públicos para atender ao objeto da presente contratação.

2.6 **Diante disso, verifica-se atendidos os requisitos dispostos no inciso I e II do art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021.**

3. DA SINGULARIDADE E DA VANTAJOSIDADE DO IMÓVEL

3.1 Previamente, a singularidade refere-se às características próprias, únicas ou específicas do imóvel que o tornam adequado, necessário e insubstituível para a

Administração Pública no caso concreto, de modo a justificar a inviabilidade de competição prevista no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

3.2 A vantajosidade, por sua vez, consiste no conjunto de benefícios diretos e indiretos capazes de tornar o imóvel mais conveniente, eficiente e economicamente justificável quando comparado a alternativas, atendendo ao interesse público e aos princípios da economicidade e da eficiência.

3.3 Considerando o exposto, adentremos nos tópicos relevantes à singularidade do imóvel.

3.3.1 Localização estratégica. O imóvel objeto da contratação encontra-se situado próximo a principal avenida de Palmas, a Avenida Teotônio Segurado. Os imóveis localizados nessa via e em quadras próximas a essa via, possuem fácil visibilidade e acessibilidade. Essa característica contribui diretamente para a eficiência dos serviços prestados pela unidade administrativas que será instalada no local. Destaca-se que, a localização é um dos principais objetivos a serem alcançados com a locação do imóvel em questão.

3.3.2 Ponto de referência conhecido. Ainda em consonância com o objetivo de assegurar uma localização estratégica, destaca-se que o imóvel situa-se ao lado de estabelecimentos amplamente conhecidos, além de dispor de pontos de ônibus nas proximidades, o que proporciona maior conforto aos servidores e aos visitantes da Garagem. Essa característica favorece tanto a identificação quanto o acesso da população às unidades administrativas, uma vez que pontos de referência são comumente utilizados para facilitar a descrição e a localização de endereços no município.

3.3.3 Estrutura física adequada. O imóvel apresenta estrutura física plenamente adequada ao desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais da Garagem Central, destacando-se por suas boas condições de conservação. Tais condições contribuem para a redução de custos de manutenção predial, diminuem os riscos de interrupções operacionais e garantem maior durabilidade e confiabilidade ao uso contínuo do espaço. Ademais, a boa qualidade construtiva assegura um ambiente mais seguro, confortável e ergonomicamente adequado aos servidores, reforçando o compromisso da Administração Pública com a oferta de condições dignas de trabalho



3.3.4 Diante do exposto, verifica-se que outros imóveis disponíveis no mercado não atendem às necessidades da Administração, seja por inadequações de localização, estrutura, dimensão ou finalidade.

3.3.5 Assim, a escolha realizada não é arbitrária, mas tecnicamente fundamentada, evidenciando que o imóvel é singular, na medida em que não há outro equivalente disponível que satisfaça, de forma plena e eficiente, o interesse público identificado neste processo.

3.4 Dito isso, passemos à análise detalhada da vantajosidade da contratação.

3.4.1 Economia com adaptação e obras. Verifica-se economia significativa com adaptações e obras, dado que a infraestrutura existente já é adequada para o uso pretendido. Dessa forma, evitam-se gastos com reformas, ajustes de acessibilidade, pintura, redes internas ou cabeamento estruturado, tendo em vista que o imóvel já se encontra plenamente apto para uso pela Administração, sem a necessidade de intervenções adicionais.

3.4.2 Facilidade de acesso. A localização do imóvel também se mostra vantajosa, por estar situado próximo a via principal e de fácil acesso, facilitando o deslocamento dos servidores, o atendimento à população, a recepção de visitantes e a integração com outras unidades da Prefeitura. Essa centralidade contribui para a fluidez das atividades administrativas e para o melhor funcionamento dos serviços internos.

3.4.3 Ambiente adequado. A estrutura física do imóvel atende plenamente às demandas funcionais da Garagem Central do Município, oferecendo espaços organizados, setorizados e compatíveis com o fluxo de trabalho dessas unidades, incluindo área destinada à garagem para acomodação e movimentação da frota de veículos. Tais características reforçam a economicidade, a funcionalidade e a eficiência administrativa decorrentes da contratação.

3.4.4 Vantajosidade operacional e logística. Por fim, destaca-se a vantajosidade operacional e logística decorrente da proximidade com outros órgãos municipais e da centralidade geográfica do imóvel, elementos que reforçam seu excelente custo-benefício e justificam sua escolha como solução mais adequada ao interesse público.

3.5 Diante de todo o exposto, conclui-se que o imóvel analisado reúne condições técnicas, estruturais, funcionais e econômicas que o qualificam como a opção mais adequada ao interesse público.

4 CONCLUSÃO

4.1 À vista dos elementos constantes dos autos, verifica-se o atendimento integral aos requisitos previstos no art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021, quais sejam:

- a) Avaliação prévia do bem;
- b) Certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível;
- c) Demonstração da Singularidade e Vantajosidade do objeto.

4.2 No que se refere ao requisito previsto no inciso III do referido dispositivo legal, a análise realizada pode ser sintetizada nos tópicos abaixo, que reúnem os principais elementos identificados durante o estudo da singularidade e da vantajosidade do imóvel:

- Localização estratégica
- Referência urbana
- Facilidade no deslocamento de servidores e visitantes
- Área aproximada de 1.600 m²
- Economia com reformas e adaptações
- Ambiente adequado
- Proximidade com outros órgãos municipais
- Atendimento pleno ao interesse público
- Ausência de outro imóvel equivalente

4.3 Assim, confirma-se o pleno atendimento aos requisitos legais que autorizam a contratação direta, nos termos do art. 74, inciso V, §5º, da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 2.460/2023, evidenciando que a continuidade e a expansão da utilização do imóvel se apresentam como soluções adequadas, eficientes e compatíveis com as necessidades da Administração Municipal.

Palmas - TO, na data do sistema.

(assinado digitalmente)

ANDRESSA SOUZA DE FIGUEIREDO

Gerente de Contratos

(assinado digitalmente)

THANIELLY SANTOS DE SOUSA

Superintendente de Administração, Finanças e Planejamento

