



**PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 001/2026**

**INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

## **JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE**

### **1. DO OBJETO**

O objeto da contratação é, a determinação de locação de imóvel urbano, localizado na Rua Bela Vista, s/n, Centro, Campestre do Maranhão - MA, destinado ao funcionamento do prédio da Secretaria Municipal de Educação - SEMED em Campestre do Maranhão - MA.

### **2. DA JUSTIFICATIVA**

A presente determinação de locação de imóvel urbano tem por finalidade atender às necessidades administrativas e operacionais da Secretaria Municipal de Educação – SEMED de Campestre do Maranhão – MA, assegurando espaço físico adequado para o funcionamento de suas atividades institucionais, atendimento ao público e organização administrativa, em observância aos princípios da eficiência e da continuidade do serviço público.

O imóvel localizado na Rua Bela Vista, s/n, Centro, Campestre do Maranhão – MA, apresenta características compatíveis com as demandas da SEMED, especialmente quanto à localização estratégica, facilidade de acesso à população e estrutura física adequada para acomodar servidores, equipamentos e rotinas administrativas. Destaca-se, ainda, que o Município não dispõe, no momento, de imóvel próprio que atenda de forma satisfatória a tais necessidades, sendo a locação a alternativa mais viável e econômica.

A contratação encontra amparo na Lei nº 14.133/2021, especialmente no art. 74, inciso V, que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel quando suas características de localização e instalação forem essenciais ao interesse público, desde que o valor seja compatível com o praticado no mercado. Assim, resta justificada a adoção das providências necessárias para a formalização da locação do referido imóvel.

### **3. DO VALOR**

O valor apresentado para a locação do imóvel pelo proprietário interessado é de **R\$ 1.000,00 (mil reais)** mensais, totalizando o valor global de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**, correspondente ao período contratual de **12 (doze) meses**.



#### 4. ENQUADRAMENTO

Considerando que o **S.r. LUIS FERNANDES DE ASSUNÇÃO**, pessoa física, inscrita no **CPF nº \*\*\*.086.103-\*\***, dispõe necessidade premente de estrutura física adequada para o funcionamento do prédio da Secretaria Municipal de Educação - SEMED.

Considerando que o objeto se enquadra que o imóvel em questão é singular, ou seja, oferece alguma característica única, como, localização estratégica, estrutura especial, proximidade funcional, conforme estabelecido no artigo 74, V, § 5 da Lei Federal 14.133/2021, indicamos que a contratação ocorra por inexigibilidade de licitação.

#### 5. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

Considerando a necessidade da Administração Pública em dispor de espaço físico adequado para o funcionamento das atividades administrativas e operacionais da Secretaria Municipal de Educação – SEMED, a determinação de locação de imóvel urbano tem por objetivo assegurar condições apropriadas de atendimento ao público, organização institucional e execução eficiente das políticas educacionais, sem prejuízo à continuidade dos serviços prestados. Ademais, a inexistência de imóvel próprio que atenda às exigências de localização e estrutura torna necessária a adoção de solução imediata e eficaz, sendo a locação a alternativa mais adequada ao interesse público. Nesse contexto, o objeto da contratação encontra respaldo no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, justificando-se a contratação direta por inexigibilidade de licitação, uma vez que as características do imóvel, quanto à localização e instalação, são essenciais à satisfação da necessidade administrativa, não havendo obrigatoriedade de realização de certame licitatório.

As contratações realizadas pelos órgãos e entidades da Administração Pública seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei, obrigação essa advinda do dispositivo constitucional, previsto no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determinou que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Constituição Federal, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:



(...)

*“XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”*

O objetivo da licitação, portanto, é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é regra.

Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, tendo em vista a impossibilidade de se estabelecer a concorrência entre licitantes.

Em razão da inviabilidade de competição para a contratação de serviço técnico especializado e de natureza predominantemente intelectual com profissionais e de empresa com notória especialização, conforme estabelecido no artigo 74, v, da Lei Federal 14.133/2021, indicamos que a contratação ocorra por inexigibilidade de licitação.

Art. 74". Os Poderes Legislativo, Executivo e Judiciário manterão, de forma integrada, sistema de controle interno com a finalidade 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.

Em análise aos presentes autos, sob o ponto de vista administrativo, a locação do imóvel revela-se a alternativa mais viável e imediata, diante da inexistência de imóvel público que reúna as condições adequadas para o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação – SEMED,



bem como da necessidade de regularizar e manter a estrutura administrativa e logística indispensável à continuidade das atividades educacionais no Município. Ressalte-se, ainda, que o proprietário do imóvel demonstrou plena disponibilidade para a celebração do ajuste, o que contribui significativamente para a celeridade e viabilidade do processo, o **S.r. LUIS FERNANDES DE ASSUNÇÃO**, pessoa física, inscrito no **CPF nº \*\*\*.086.103-\*\***, apresentado o menor preço global, bem como toda documentação pertinente, que comprova o preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima, ou seja, documentos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, atendendo ao artigo 72, incisos V e VI da Lei Federal 14.133/2021.

## **6. DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA**

Os recursos orçamentários para execução dos serviços objetos do presente Termo de Referência são constantes na Lei Orçamentária Anual - LOA para o exercício financeiro de 2026 e disponíveis no Orçamento do Município, informado pelo Departamento de Contabilidade, conforme a seguir:

### **02 PODER EXECUTIVO**

#### **02 08 SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

#### **12 361 0025 2041 0000 MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ENSINO - MDE**

#### **3.3.90.36.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA**

## **7. DOTAÇÃO**

Face ao atendimento de todos os pré-requisitos legais exigidos no artigo 72 e seus incisos, entendemos que há presente o atendimento dos requisitos formais para a contratação. Sendo assim, entendemos que não há impedimento de ordem legal para o acolhimento da postulação da dispensa.

Campestre do Maranhão - MA, 15 de janeiro de 2026.

**BISMARCK FERNANDES DE ALENCAR**

Agente de Contratação

Portaria nº069