

JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 03/2025

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Locação de imóvel destinado à instalação da Unidade de Atendimento Integrado – UAI Compartilha, situado na Rua Machado, nº 684, Centro, Paraguaçu/MG de propriedade da Associação Comercial, Industrial, de Turismo, Serviços e Agronegócios de Paraguaçu/MG (ACIAP), CNPJ 19.035.724/0001-07.

2. AMPARO LEGAL

A presente contratação fundamenta-se no Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), que autoriza a inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

3. JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL (RAZÃO DA ESCOLHA)

A escolha do imóvel de propriedade da ACIAP é pautada por critérios técnicos de interesse público, sendo inviável a competição devido aos seguintes fatores:

- **Localização Estratégica:** O imóvel está situado no núcleo central do município, em área de fácil acesso aos munícipes e em proximidade com outros órgãos públicos federais, estaduais e municipais, otimizando o atendimento e a logística institucional.
- **Adequação das Instalações:** O prédio possui infraestrutura física imediata, com divisórias, rede lógica e acessibilidade, dispensando reformas estruturais onerosas. A metragem quadrada disponível é compatível com o plano de ocupação do órgão, garantindo o conforto dos servidores e do público.
- **Impossibilidade de Substituição:** Após prospecção no mercado local, verificou-se que nenhum outro imóvel disponível na mesma região central reúne, simultaneamente, as condições de segurança, visibilidade e infraestrutura necessárias, tornando este imóvel a solução singular para a demanda.

4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO (VANTAJOSIDADE ECONÔMICA)

A conformidade do valor locatício foi rigorosamente verificada através dos seguintes parâmetros:

- **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM):** Elaborado por profissional habilitado (CRECI/MG), o laudo apurou o valor médio de mercado de R\$ 5.860,00 (cinco mil oitocentos e sessenta reais) mensais.
- **Análise Comparativa:** A proposta apresentada pela locadora (ACIAP) é de R\$ 3.850,00 (três mil oitocentos e cinquenta reais), valor este que se situa abaixo da média apurada no PTAM.
- **Economicidade:** Fica demonstrada a vantajosidade financeira para o erário, visto que a Administração Pública contratará o imóvel por valor inferior ao limite técnico de mercado, cumprindo os princípios da eficiência e economicidade.

5. CONCLUSÃO

Diante da singularidade do imóvel e da demonstração de que o preço proposto é inferior

à avaliação técnica de mercado, conclui-se pela viabilidade e necessidade da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos da legislação vigente.

Paraguaçu, 23 de dezembro de 2025.



CINTIA ARAUJO DA COSTA PEREIRA
Membro da equipe de contratação