



## JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL (art. 74, § 5º da Lei 14.133/21)

**OBJETO:** Locação de um imóvel Localizado na Avenida Fernandes Teles Cartaxo, nº 220, Bairro Bela Vista, no Município de Mauriti/CE, destinado ao funcionamento do Instituto de Meio Ambiente- IMAM, por intermédio da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente.

No desempenho de suas funções, o gestor público deve pautar suas ações em conformidade com os preceitos legais e princípios lógicos que regem a Administração Pública, particularmente os princípios da impessoalidade, legalidade, publicidade, moralidade e, sobretudo, o princípio da eficiência, todos visando à promoção do bem-estar coletivo e à correta gestão dos bens públicos.

Especificamente no que concerne ao Princípio da Eficiência, o Estado precisa estar preparado para gerir de forma precisa o patrimônio, recursos e as políticas públicas. Dentre as vertentes oriundas da aplicação deste princípio, pode-se mencionar a produtividade, exigência pertinente por qualquer cidadão aos órgãos públicos, mas para que a Administração Pública e precisamente o município, demonstre produtividade, é preciso que haja aparato, suporte tanto em relação ao funcionalismo, quanto a estrutura física, não basta, portanto, a divisão organizacional, é fundamental, implementar esta organização.

Esta obrigatoriedade, com certeza, busca a propiciar uma solução sem a qual não se conseguiria arregimentar o melhor contratante para a Administração Pública, que hoje, no rol de seus princípios, inclui o da eficiência, mormente em período em que se exige maior conhecimento técnico para o exercício do mister e segurança dos atos administrativos.

### DA CONDIÇÃO DA PROPOSTA

O imóvel pretendido para locação está localizado na Avenida Fernandes Teles Cartaxo, nº 220, Bairro Bela Vista, no Município de Mauriti/CE, e pertence ao Sr. José Carlos da Silva, inscrito no CPF nº 849.081.223-34.

### DA FUNDAMENTAÇÃO

A presente contratação tem como base legal o art. 74, inciso V, § 5º da Lei Nº 14.133/21 e alterações posteriores, in verbis:

*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.

Após avaliação prévia, constatou-se que o imóvel se encontra em perfeito estado de conservação, oferecendo condições adequadas para abrigar as operações do Instituto do Meio Ambiente. O imóvel dispõe de espaço amplo, comportando de forma eficiente as atividades do Instituto.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta:

“as características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre os particulares.”

O imóvel atende de maneira adequada às necessidades do Instituto do Meio Ambiente - IMAM, proporcionando um ambiente adequado para o desempenho das atividades do Instituto. Sua localização estratégica facilita o acesso dos profissionais, garantindo eficiência nos serviços prestados. A estrutura do imóvel é compatível com as normas de acessibilidade e segurança, promovendo o bem-estar dos servidores.

A escolha pela locação do imóvel refere-se à solução mais eficaz encontrada, garantindo um espaço seguro, confortável e funcional para as atividades administrativas e operacionais do Instituto do Meio Ambiente - IMAM. Além disso, a inexistência de imóveis públicos que atendam aos critérios necessários reforça a necessidade da locação para assegurar o bom andamento dos serviços prestados à população.

O assunto também é definido por Sérgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, como bem se reportam:

Imóvel destinado ao “serviço público”, aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localização e instalações se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse público, das atividades administrativas. (Dispensa e Inexigibilidade de Licitação p.60)

Considerando que a referida locação se apresenta como solução para essa demanda, o contrato será regido pelo direito privado, conforme a Lei nº 8.245/91, que permite maior prazo de vigência de acordo com seu art. 3º, *in verbis*:

Art. 3º. O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.



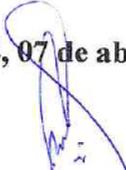
### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Diante do exposto, propõe-se a locação do imóvel de propriedade do Sr. José Carlos da Silva, inscrito no CPF: 849.081.223-34, situado na Avenida Fernandes Teles Cartaxo, nº 220, Bairro Bela Vista, no Município de Mauriti/CE, destinado ao funcionamento do Instituto do Meio Ambiente.

A singularidade do referido imóvel encontra-se plenamente justificada pela adequação de suas instalações às necessidades do IMAM. Sua localização favorece o bom desempenho das atividades administrativas e operacionais, garantindo a continuidade e eficácia dos serviços prestados à população.

A presente locação fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, que prevê a contratação direta para imóveis cujas características de instalações e localização justifiquem sua escolha.

**Mauriti-CE, 07 de abril de 2025.**

  
\_\_\_\_\_  
**José Henrique Carneiro**  
**Ordenador de Despesas da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente**