



ESTADO DO MARANHÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON

SECRETARIA MUNICIPAL DE EMPREENDEDORISMO, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO,
TRABALHO E DO TURISMO - SEMEDESTT

JUSTIFICATIVA PARA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Objeto: Locação de imóvel para instalação do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – SENAC em Timon/MA.

Interessado: Secretaria Municipal de Empreendedorismo, Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Turismo – SEMEDESTT.

Imóvel: Travessa Timbiras, nº 475, Centro, Timon/MA.

1. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

A locação do imóvel situado na Rua Timbiras, nº 475, Centro, Timon/MA, visa garantir a continuidade das atividades do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC), cuja função é prestar serviços de capacitação profissional à comunidade.

O imóvel em questão foi escolhido pela adequação de suas características e localização estratégica, cumprindo requisitos técnicos necessários ao funcionamento da instituição. Dada a singularidade do bem e a impossibilidade de atender às necessidades operacionais do SENAC por meio de outro imóvel na região com as mesmas condições, o processo de dispensa de licitação é plenamente justificável à luz da norma.

A presente contratação direta, por inexigibilidade de licitação, encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial:

(...)

V – para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, conforme avaliação prévia."

(BRASIL, 2021)

Proc Nº	1272/25
Folha Nº	
Assinatura	

Proc Nº	1272/25
Folha Nº	
Assinatura	

A Administração Pública pode, portanto, proceder à contratação direta mediante inexigibilidade de licitação nos casos em que a escolha do imóvel seja técnica e justificadamente imprescindível ao atendimento do interesse público, diante das peculiaridades de localização, estrutura física e demais condições específicas.

A jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU) corrobora essa interpretação. No Acórdão nº 2445/2013 – Plenário, o TCU assentou:

"É admissível a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel quando restar demonstrada a inviabilidade de competição, devendo a Administração apresentar justificativa técnica quanto à necessidade da escolha do imóvel, especialmente em função de sua localização, estrutura e condições que atendam às especificidades do serviço público a ser desenvolvido."

(TCU, 2013)

A doutrina especializada corrobora tal interpretação, sendo que Marçal Justen Filho (2023), em Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, assinala que a inexigibilidade de licitação é cabível quando a locação de imóvel é motivada pela adequação física e localização do imóvel para o exercício de atividades específicas da Administração Pública, impossibilitando a competição:

"A inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel exige demonstração de que as características do imóvel – especialmente localização e instalações – são indispensáveis para o atendimento do interesse público, sendo inviável a substituição por outro imóvel."

(JUSTEN FILHO, 2023, p. 950).

2. JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE PRESENCIAL (E NÃO ELETRÔNICA)

Conforme disciplina o §3º do art. 75 da Lei nº 14.133/2021, a contratação direta deve, preferencialmente, adotar a forma eletrônica, admitindo-se, porém, a modalidade presencial mediante devida justificativa:

“§3º Na contratação direta, a divulgação em sítio eletrônico oficial da Administração é obrigatória e a contratação será preferencialmente eletrônica, admitindo-se, de forma justificada, a contratação presencial.”

No presente caso, a adoção da forma presencial se justifica pelos seguintes fundamentos:

Urgência administrativa: Há necessidade de assegurar a continuidade dos serviços prestados pelo Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC), cuja operação depende da manutenção da infraestrutura já instalada no imóvel objeto da contratação. Qualquer descontinuidade comprometeria gravemente as atividades educacionais e de qualificação profissional desenvolvidas em prol da comunidade local.

Especificidade da demanda: Trata-se da locação de imóvel com características específicas de localização e adequação estrutural, previamente compatibilizadas com as exigências operacionais do SENAC, circunstância que reduz a possibilidade de competição e reforça a necessidade de tramitação célere.

Maior celeridade e eficiência da tramitação presencial: A adoção da forma presencial possibilita a redução de prazos operacionais e etapas técnicas, atendendo com maior eficácia à necessidade pública em questão, sem prejuízo da ampla publicidade e da transparência do procedimento.

Dessa forma, a contratação direta por inexigibilidade de licitação está devidamente fundamentada, atendendo aos requisitos legais e jurisprudenciais pertinentes.

3. CONSIDERAÇÕES SOBRE A CONTRATAÇÃO

A contratação tem por objeto a locação do imóvel situado na Rua Timbiras, nº 475, Centro, Timon/MA, atualmente utilizado para o funcionamento do SENAC, visando garantir a continuidade das atividades educacionais e de formação profissional desenvolvidas pela instituição no âmbito municipal.

O imóvel em questão foi avaliado tecnicamente quanto à sua localização estratégica, infraestrutura adequada ao tipo de atividade realizada e compatibilidade de preço com o valor de mercado, atendendo plenamente às exigências legais e técnicas necessárias à contratação direta por inexigibilidade.

A contratação observará rigorosamente os princípios da Administração Pública, em especial os constantes no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, tais como:

- Planejamento;
- Eficiência;
- Legalidade;
- Publicidade;
- Motivação;
- Segurança jurídica.

Todo o processo será instruído com os documentos exigidos pela legislação vigente, incluindo avaliação prévia do imóvel, estudo técnico preliminar, pesquisa de preços, análise de riscos, além da necessária ratificação pela autoridade competente, nos termos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

4. CONCLUSÃO

Diante do exposto, resta plenamente justificada a contratação direta por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, bem como o processamento da demanda na modalidade presencial, nos termos do §3º do art. 75 do mesmo diploma legal.



ESTADO DO MARANHÃO

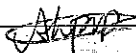
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON

SECRETARIA MUNICIPAL DE EMPREENDEDORISMO, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO,
TRABALHO E DO TURISMO - SEMEDESTT

A contratação atende ao interesse público, respeita os princípios constitucionais e administrativos aplicáveis e encontra-se amparada pela doutrina e jurisprudência dos Tribunais de Contas, garantindo a segurança jurídica necessária ao procedimento.

Por todo o exposto, a presente justificativa é apresentada para análise e manifestação da Procuradoria Jurídica do Município.

Timon/MA, 28 de abril de 2025.


Alynne Helena Piaulino de Macêdo Pêgo

SECRETARIA MUNICIPAL DE EMPREENDEDORISMO, DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, TRABALHO E DO TURISMO

Port. 077/2025- GP



ESTADO DO MARANHÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON

SECRETARIA MUNICIPAL DE EMPREENDEDORISMO, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO,
TRABALHO E DO TURISMO - SEMEDEST

JUSTIFICATIVA DE PREÇO E ESCOLHA DO FORNECEDOR

Processo Administrativo nº 1272/2025

Órgão Demandante: Secretaria Municipal de Empreendedorismo, Desenvolvimento Econômico, Trabalho e do Turismo – SEMEDEST

Objeto: Locação de imóvel para instalação e funcionamento do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – SENAC

Data: 29/04/2025.

1. INTRODUÇÃO

O presente documento visa justificar o preço proposto para a locação do imóvel situado na **Travessa Timbiras, nº 475, Bairro Centro, Timon/MA**, destinado à instalação e funcionamento do **Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – SENAC**. A justificativa está fundamentada em pesquisa de mercado realizada com base na Lei nº 14.133/2021, que estabelece diretrizes para a seleção da proposta mais vantajosa, observando os princípios da **economicidade, eficiência e interesse público**.

2. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada considerando os seguintes parâmetros:

- **Localização:** A escolha do imóvel leva em conta sua proximidade com a Prefeitura Municipal e outras estruturas de relevância para o bom desempenho das atividades do SENAC em Timon/MA.
- **Características do Imóvel:** A edificação localizada na Travessa Timbiras, nº 475, possui características compatíveis com as necessidades do SENAC, sem a necessidade de reformas significativas ou adaptações estruturais.
- **Análise de Mercado:** Foram realizadas consultas junto a imobiliárias locais e analisados contratos de locação registrados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), considerando imóveis com características semelhantes. Os imóveis analisados estão localizados em várias cidades do Maranhão, como Raposa, Brejo, Balsas e São Luís, e os valores globais de locação variam de **R\$ 71.100,00 a R\$ 96.000,00**.

O valor mensal proposto para a locação do imóvel na Travessa Timbiras, nº 475, de **R\$ 5.550,00**, totalizando **R\$ 66.600,00** para 12 meses, se apresenta dentro da **média do mercado** identificado na pesquisa, demonstrando que o preço é compatível com os valores praticados por outros entes públicos que locam imóveis com características semelhantes.



ESTADO DO MARANHÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON

SECRETARIA MUNICIPAL DE EMPREENDEDORISMO, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO,
TRABALHO E DO TURISMO - SEMEDESTT

A justificativa do preço segue os seguintes critérios:

- **Análise de Preços de Mercado:** A pesquisa de mercado revelou que o valor proposto para o imóvel na Travessa Timbiras está em consonância com os preços praticados por outros entes públicos em contratações similares. A variação de preços observada na pesquisa demonstra a razoabilidade do valor proposto, considerando o valor médio de locação e as características do imóvel.
- **Características do Imóvel:** O imóvel proposto para locação já atende às necessidades do SENAC, como localização estratégica e infraestrutura adequada, não necessitando de grandes obras ou adaptações. A relação custo-benefício do imóvel é vantajosa, visto que ele se encontra em condições ideais para o funcionamento do SENAC.
- **Adequação ao Interesse Público:** A contratação do imóvel proposto visa à continuidade e melhoria dos serviços prestados pelo SENAC em Timon/MA, atendendo ao interesse público de forma eficiente e eficaz, sem onerar os cofres públicos de forma desnecessária.

4. CONCLUSÃO

Com base nos elementos apresentados na pesquisa de mercado e na análise das alternativas disponíveis, pode-se concluir que o valor de locação de **R\$ 5.550,00** por mês, totalizando **R\$ 66.600,00** para o período contratual de 12 meses, está compatível com os valores praticados no mercado, considerando as características do imóvel e sua localização estratégica. Além disso, a contratação atende aos princípios da **economicidade, eficiência e interesse público**, em conformidade com as disposições da **Lei nº 14.133/2021**.

Dessa forma, a contratação direta do imóvel por **inexigibilidade de licitação** é plenamente **justificada e recomendada**, garantindo a **continuidade dos serviços** prestados pelo SENAC em Timon/MA, com uma escolha que está em total consonância com as necessidades da Administração Pública.

Timon/MA, 23 de abril de 2025.

Alynne Helena Piauilino de Macêdo Pêgo
SECRETARIA MUNICIPAL DE EMPREENDEDORISMO, DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, TRABALHO E DO TURISMO
Port. 077/2025- GP