



## JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

(art. 74, § 5º da lei 14.133/21)

**INTERESSADO:** MUNICIPIO DE SALITRE/CE – SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

**PREPOSTA:** MARIA IONE RODRIGUES DOS SANTOS – CPF: 025.864.514-81.

**OBJETO:** INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ESPECIALIDADES ODONTOLÓGICAS (CEO) DE SALITRE/CE.

Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos principiológicos que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotado pelos Poderes submetidos a Carta Magna, especificamente ao *caput* do art. 37, sendo a impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela, que é o bem estar dos jurisdicionados.

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 preposto é proprietário de um imóvel situado na Rua Santo Antonio, 477, Centro, Salitre/CE, o qual servirá para uso não residencial do **Centro de Especialidades Odontológicas (CEO)** de Salitre/CE, sendo o aluguel no valor de **R\$ 3.000,00 (Três mil reais) mensais.**

## DA FUNDAMENTAÇÃO

Tal contratação tem como base legal o art. 74, inciso V, § 5º da Lei N° 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.

O Imóvel definido constitui-se no local e principalmente com repartições



mais adequadas para o funcionamento do Centro de Especialidades Odontológicas (CEO) de Salitre/CE, de modo a atender as necessidades, dada a localização e estrutura física com dimensões capazes de atender aos reclamos e interesse da Administração.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta:

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

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)

Como o objeto da contratação refere-se a locação de imóvel que funcionará o Centro de Especialidades Odontológicas (CEO) de Salitre/CE sem o local apropriado, e com a referente locação servirá para solucionar tal problema, o contrato é 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 vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos.

#### CONSIDERAÇÕES FINAIS



Pelo exposto, propomos a locação do imóvel da Sra. Maria Ione Rodrigues dos Santos, CPF: 025.864.514-81 via que tem como objeto: Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Especialidades Odontológicas (CEO) do município de Salitre/CE estando de acordo com o interesse público, tanto no que se refere às atividades precípuas, quanto à compatibilidade do preço exigido pelo mercado, dessa forma, se reconhecida à singularidade do imóvel para sua locação.

Salitre/CE, 28 de fevereiro de 2025.

*Eric Saraiva Santiago*

**Eric Saraiva Santiago**  
Comissão de Avaliação de Imóveis  
Portaria nº 15010002/2025

*Damião Bruno de Alencar Lavor*

**Damião Bruno Alencar de Lavor**  
Comissão de Avaliação de Imóveis  
Portaria nº 15010002/2025

*Antonia Ermina Monteiro Alves*

**Antonia Ermina Monteiro Alves**  
Comissão de Avaliação de Imóveis  
Portaria nº 15010002/2025