



TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Processo Licitatório nº 059/2025 – Inexigibilidade nº 024/2025

DA JUSTIFICATIVA

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SALA MINEIRA DO EMPREENDEDOR DE SÃO JOÃO DA LAGOA/MG.

DADOS DO LOCADOR / PROPRIETÁRIO

Nome: ALCIDES GONCALVES FERNANDES, portador do CPF nº 041.219.316-70, RG nº MG11256201 SSP/MG, residente e domiciliado na Avenida Lagoa dos Patos, nº 240, Pavimento Superior, Centro, São João da Lagoa/MG, CEP 39355-000.

DADOS DO BEM IMÓVEL

Características: Trata-se de imóvel urbano, sendo que a edificação possui dois pavimentos, sendo o térreo destinado a uso comercial e o pavimento superior de natureza residencial, tendo área total de 105 m². Somente a área comercial será locada para funcionamento da sala mineira do empreendedor.

JUSTIFICATIVA

A locação do imóvel destina-se à instalação e funcionamento da Sala Mineira do Empreendedor no município de São João da Lagoa, espaço voltado ao atendimento de micro e pequenos empreendedores, formalização de negócios, orientação empresarial e integração de serviços entre o Município, o SEBRAE e a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG).

A necessidade da locação justifica-se pela inexistência de imóvel público disponível e adequado para o funcionamento do serviço, considerando as exigências de localização central, acessibilidade, infraestrutura elétrica e de comunicação, ventilação, segurança e espaço compatível com o fluxo de atendimento ao público.

O imóvel selecionado atende aos critérios técnicos e funcionais necessários, apresentando condições favoráveis de conservação, acessibilidade, visibilidade e fácil acesso aos cidadãos, além de estar situado em área estratégica para o atendimento da população e para o fortalecimento do empreendedorismo local.

A instalação da Sala Mineira do Empreendedor em espaço adequado é essencial para garantir melhor acolhimento e agilidade no atendimento aos empreendedores, fomento à economia local e parcerias institucionais eficazes entre o Município e órgãos de apoio ao desenvolvimento econômico.

Dessa forma, a locação proposta mostra-se necessária e vantajosa à administração pública, uma vez que possibilita o pleno funcionamento do serviço com estrutura adequada e sem a necessidade de investimentos imediatos em obras ou reformas em prédios públicos.

DAS RAZÕES DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

A escolha do imóvel objeto desta contratação decorre da constatação de que o espaço selecionado é o único que reúne as condições adequadas para o funcionamento da Sala Mineira do Empreendedor de São João da Lagoa/MG. O imóvel apresenta localização estratégica, situada em área central do município, o que facilita o acesso da população e dos empreendedores que necessitam dos serviços prestados no local. Além disso, o imóvel possui estrutura física compatível com as atividades a serem desenvolvidas, oferecendo ambientes amplos, ventilados e em boas condições de conservação, bem como instalações sanitárias adequadas,



rede elétrica e infraestrutura que asseguram o bom funcionamento dos atendimentos e o conforto dos usuários e servidores.

Durante o levantamento de alternativas, constatou-se que não há, na localidade, outros imóveis que ofereçam simultaneamente as mesmas condições de espaço, acessibilidade e adequação funcional necessárias para a instalação e operação da Sala Mineira do Empreendedor. Diante disso, a escolha do fornecedor justifica-se pela singularidade das características do imóvel, que atende de forma integral às necessidades da Administração Municipal.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

Para se chegar ao valor justo da locação, a Administração levou em conta os preços praticados no município de São João da Lagoa/MG e região, para imóveis similares, já que no município não existem imobiliárias que prestem esse tipo de serviço (não fazem locação), os quais são negociados diretamente com os proprietários dos imóveis. Considerou-se ainda a localização, tamanho do imóvel visto que para locação com as características semelhantes, o valor está dentro dos padrões de mercado.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O pressuposto jurídico da Inexigibilidade de licitação é a INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO, que, “latu sensu”, é o certame em que um dos contendores reúne qualidades tais que se torna único, exclusivo, sui generis a tal ponto que inibe os demais licitantes, sem condições competitivas.

A Lei nº 14.133/21 assim dispõe:

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.

Desta forma, é possível verificar que as contratações de imóveis podem ser feitas por meio de inexigibilidade de licitação, realizando uma contratação direta, quando aquele for o único capaz de atender as necessidades da administração pública.

Para tanto, no mesmo dispositivo legal mencionado, em seu parágrafo 5º, é esclarecido a forma do procedimento que deverá ser adotada para locações de imóveis, veja-se:

§ 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.

Sendo assim, após a identificação do imóvel que inicialmente poderia atender as necessidades da locação, foi realizado a avaliação do bem e de seu estado de conservação, o qual, após os apontamentos feitos pela avaliação do Engenheiro Civil do Município, foi considerado em conformidade com os requisitos necessários à contratação, evidenciando características de instalações e de localização adequadas à sua escolha.

Sem haver nenhum outro imóvel no Município que possua as características que possam fornecer os serviços, e ainda estando na área urbana com fácil acesso, ficou demonstrando ser esta a melhor opção para administração pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA LAGOA

CNPJ: 01.612.494/0001-28 Fone/Fax: (38)3228-8133



DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO:

O valor total contratado é de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais).

O pagamento será realizado em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 700,00 (setecentos reais), ocorrendo sempre na semana subsequente ao mês da locação.

DEPARTAMENTO RESPONSÁVEL: Secretaria Municipal de Planejamento Gestão e Finanças

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- O prazo da presente locação é até 17/10/2026.
- Foi consultado ao Departamento de Contabilidade que informou haver suficiente dotação orçamentária na rubrica: 4.1.1.4.122.2.2010.33903600 ficha 082
- A presente locação poderá ser prorrogada anualmente, enquanto perdurar a necessidade.

Assim, remeto a justificativa a Vossa Senhoria, para que se proceda a ratificação e ordene sua publicação na imprensa oficial, dentro do prazo legal, bem como que se tome as demais medidas cabíveis, para que produza todos os seus efeitos previstos em Lei.

São João da Lagoa, 17 de outubro de 2025.

Eguimércio Antunes Evangelista
Agente de Contratação