

JUSTIFICATIVA DE SINGULARIDADE DO IMÓVEL E VANTAGEM PARA A ADMINISTRAÇÃO

Art. 74, inciso V e § 5º, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021

Processo Administrativo:	2.782/2026 - SECULT/PMA
Interessado:	Secretaria Municipal de Cultura de Ananindeua - SECULT
Objeto:	Locação de imóvel comercial destinado ao funcionamento de unidade administrativa da SECULT.
Imóvel:	Casas nº 191 e nº 201, situadas na Travessa WE-32, Conjunto Cidade Nova V, Bairro Coqueiro, Ananindeua/PA.
Locador:	Jair Guimarães Neto, CPF nº 259.341.122-87.
Valor:	R\$ 18.000,00 mensais, totalizando R\$ 216.000,00 para 12 meses.

1. Finalidade

A presente justificativa tem por finalidade demonstrar, de forma objetiva e fundamentada, a singularidade do imóvel pretendido pela Administração Pública e a vantagem administrativa decorrente de sua locação, em atendimento ao art. 74, inciso V, e § 5º, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O processo trata da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel comercial destinado ao funcionamento de unidade administrativa da Secretaria Municipal de Cultura de Ananindeua - SECULT, composto pelas Casas nº 191 e nº 201, situadas na Travessa WE-32, Conjunto Cidade Nova V, Bairro Coqueiro, Município de Ananindeua/PA.

2. Fundamentação

A regra geral para as contratações públicas e a realização de licitação. Todavia, a própria Lei Federal nº 14.133/2021 admite a contratação direta quando a competição se mostra inviável, especialmente na hipótese de locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária a sua escolha.

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e inexigível a licitação para aquisição ou locação de imóvel quando suas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. O § 5º do mesmo artigo exige, além da avaliação prévia e da certificação de inexistência de imóveis públicos disponíveis, justificativa que demonstre a singularidade do imóvel e evidencie vantagem para a Administração.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

No caso concreto, tais requisitos encontram suporte no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência, na Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis, na avaliação de estimativa de valor do aluguel, na justificativa de preço, na razão da escolha do futuro contratado e no parecer jurídico constante dos autos.

3. Elementos de Singularidade do Imóvel

A singularidade, para fins de locação de imóvel pela Administração, não exige que exista apenas um bem imóvel no mercado, mas que determinado imóvel possua conjunto específico de atributos que, diante da necessidade administrativa demonstrada, torne sua escolha logicamente necessária e mais adequada ao interesse público.

Elemento	Demonstração no caso concreto
Localização estratégica	O imóvel situa-se na região da Cidade Nova/Coqueiro, em área de fácil acesso aos munícipes, servidores e agentes culturais, mantendo proximidade com a antiga referência administrativa da pasta e favorecendo a continuidade do atendimento público.
Área e configuração física	As Casas nº 191 e nº 201 formam espaço contíguo/unificado, com área aproximada de 400 m ² , apto a concentrar setores administrativos, atendimento ao público, guarda de documentos, equipamentos e atividades operacionais da SECULT.
Instalações elétricas adequadas	O imóvel possui rede elétrica trifásica pré-instalada, característica relevante para suportar equipamentos de tecnologia, refrigeração, maquinário e demais estruturas de apoio da Secretaria, reduzindo a necessidade de intervenções onerosas.
Aptidão institucional imediata	Os autos registram histórico de uso institucional, inclusive como Centro de Inclusão Produtiva - CIP, o que indica layout e vocação compatíveis com atividades administrativas e de atendimento ao público.
Ausência de alternativa pública	A Secretaria Municipal de Administração certificou a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e aos requisitos de localização, capacidade física e instalações necessárias.

4. Vantagem Para a Administração

A locação do imóvel indicado apresenta vantagem concreta para a Administração Municipal porque resolve necessidade administrativa imediata, evita dispersão das

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

atividades da SECULT, preserva a continuidade do serviço público e reduz custos de implantação.

- Continuidade administrativa: a ocupação de imóvel adequado permite instalar de modo imediato o corpo técnico, administrativo e operacional da Secretaria, sem interrupção relevante dos serviços culturais e do atendimento aos munícipes.
- Centralização dos serviços: a locação conjunta das Casas nº 191 e nº 201 permite manter setores integrados em um único espaço físico, evitando duplicidade de despesas com segurança, internet, recepção, manutenção e logística.
- Economicidade com adaptações: a metragem, a configuração contígua e a rede trifásica já existente mitigam gastos com reformas estruturais, adequações elétricas e adaptações que seriam necessárias em imóveis não preparados para a demanda da SECULT.
- Atendimento ao cidadão e aos agentes culturais: a localização na região da Cidade Nova/Coqueiro favorece o acesso da população e dos agentes culturais aos serviços da Secretaria.
- Segurança jurídica: o locador comprovou titularidade dominial do bem, por meio das matrículas imobiliárias nº 53.385 e nº 297EH, além da regularidade fiscal e trabalhista registrada nos autos.

5. Compatibilidade do Preço

O valor mensal proposto para a locação é de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), totalizando R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais) para o período de 12 (doze) meses. A justificativa de preço constante dos autos registra que o montante é compatível com a realidade mercadológica local para imóveis comerciais de metragem, tipologia, localização e vocação semelhantes.

A análise de vantajosidade não deve considerar apenas o valor nominal do aluguel, mas também o custo evitado com reformas, adequações elétricas, adaptações estruturais, eventual locação de múltiplos espaços e perda de eficiência administrativa. Sob essa perspectiva, a locação do imóvel mostra-se economicamente razoável e operacionalmente vantajosa.

6. Conclusão

Diante dos elementos constantes do Processo Administrativo nº 2.782/2026 - SECULT/PMA, atesta-se que o imóvel composto pelas Casas nº 191 e nº 201, situado na Travessa WE-32, Conjunto Cidade Nova V, Bairro Coqueiro, Ananindeua/PA, possui características singulares de localização, área, configuração física e instalações que tornam necessária sua escolha para atendimento da demanda da Secretaria Municipal de Cultura.

A locação evidencia vantagem para a Administração por assegurar continuidade dos serviços públicos culturais, centralização administrativa, redução de custos de adaptação, melhor atendimento ao cidadão e compatibilidade do preço com o

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

mercado, preenchendo o requisito previsto no art. 74, § 5º, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Assim, recomenda-se o prosseguimento da instrução processual da contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, observadas as demais exigências legais, orçamentárias e de controle aplicáveis.

Ananindeua/PA, 20 de março de 2026.

BRENO MESQUITA DA ROSA
Secretário Municipal de Cultura