ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 004 /2026

1. DO OBJETO

O presente procedimento administrativo tem por objeto a **locação de 01 (um) imóvel residencial ou comercial destinado à instalação e ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Itabaiana/SE**, pelo período inicial de 12 (doze) meses, visando assegurar espaço físico adequado, seguro, acessível e compatível com a natureza dos serviços públicos desenvolvidos pelo órgão.

A contratação decorre da necessidade de garantir a continuidade e a adequada prestação dos serviços de proteção e defesa dos direitos de crianças e adolescentes, considerando que o Conselho Tutelar constitui órgão permanente e autônomo, não jurisdicional, incumbido de zelar pelo cumprimento dos direitos da criança e do adolescente, nos termos do art. 131 da Lei nº 8.069/1990.

2. DA NECESSIDADE ADMINISTRATIVA

A natureza das atribuições desempenhadas pelo Conselho Tutelar exige imóvel que apresente condições específicas de instalação, localização, acessibilidade, segurança, privacidade e distribuição dos ambientes.

O atendimento realizado pelo órgão envolve crianças, adolescentes, familiares e pessoas em situações de vulnerabilidade, circunstância que demanda estrutura capaz de proporcionar atendimentos individualizados e reservados, resguardando a intimidade e o sigilo das informações, além de espaço suficiente para atividades administrativas, reuniões, registros, recepção de usuários e funcionamento regular da equipe.

Conforme demonstrado no Documento de Formalização da Demanda – DFD nº 13/2026, no Estudo Técnico Preliminar – ETP nº 017/2026 e no respectivo Termo de Referência, a locação de imóvel apresenta-se, no cenário atual, como solução mais adequada à necessidade da Administração, considerando, especialmente, a possibilidade

de atendimento imediato da demanda, o menor investimento inicial, a rapidez de implantação, a flexibilidade administrativa e a possibilidade de utilização de estrutura física compatível com as necessidades específicas do Conselho Tutelar.

3. DO ENQUADRAMENTO LEGAL E DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO

Nos termos do art. 74, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021, a licitação será inexigível quando houver inviabilidade de competição.

Especificamente quanto às contratações imobiliárias, dispõe o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 que é inexigível a licitação para:

"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

A hipótese legal não decorre simplesmente do fato de o objeto consistir na locação de um imóvel. A inexigibilidade exige que as características concretas de determinado bem, notadamente suas instalações e localização, tornem necessária a sua escolha pela Administração, inviabilizando uma competição objetiva entre imóveis considerados indistintamente.

No presente caso, a escolha do imóvel deverá decorrer da conjugação de características indispensáveis ao funcionamento do Conselho Tutelar, entre as quais se destacam:

a) localização de fácil acesso à população;

b) estrutura física compatível com o funcionamento de órgão público e com o fluxo de usuários;

c) existência de ambientes que possibilitem atendimentos individualizados e reservados;

d) garantia de privacidade e sigilo nas escutas e atendimentos;

e) área adequada para recepção e espera;

f) instalações administrativas compatíveis com as atividades dos conselheiros e equipe de apoio;

g) disponibilidade de espaço para reuniões e demais atividades institucionais;

h) condições de acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

i) adequadas condições de segurança, conservação, ventilação, iluminação e funcionamento das instalações elétricas e hidráulicas; e

j) possibilidade de utilização imediata ou mediante adaptações economicamente justificáveis.

Dessa forma, não se mostra tecnicamente adequada a simples comparação de imóveis exclusivamente pelo critério do menor preço, uma vez que a aptidão do bem para atender ao interesse público decorre do conjunto de suas características físicas, funcionais e de localização.

Após a análise das alternativas disponíveis no mercado e dos requisitos estabelecidos pela Administração, deverá ser demonstrado nos autos que o imóvel situado à **RUA MONSENHOR ERALDO BARBOSA, Nº 667**, apresenta características que o tornam particularmente adequado ao atendimento da necessidade administrativa, justificando-se, portanto, sua escolha.

A inviabilidade de competição estará caracterizada justamente pela impossibilidade de estabelecimento de critérios objetivos de disputa capazes de colocar, em igualdade de condições, imóveis que possuem características próprias e não perfeitamente fungíveis entre si, desde que a instrução processual demonstre concretamente que o imóvel selecionado é aquele que satisfaz adequadamente os requisitos indispensáveis definidos pela Administração.

4. DO ATENDIMENTO AO ART. 74, § 5º, DA LEI Nº 14.133/2021

O § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021 estabelece requisitos específicos para a contratação direta de imóvel com fundamento no inciso V, os quais deverão estar demonstrados nos autos.

4.1. Avaliação prévia do imóvel

Deverá constar avaliação prévia do imóvel selecionado, abrangendo seu valor locatício, estado de conservação e, quando existentes, os custos de adaptações indispensáveis às necessidades da Administração.

A avaliação tem por finalidade demonstrar não apenas a compatibilidade do preço pretendido pelo proprietário com os valores praticados no mercado, mas também a razoabilidade econômica da contratação considerada em sua integralidade.

4.2. Inexistência de imóvel público disponível

Deverá integrar o processo certificação do setor competente atestando a inexistência de imóvel público vago e disponível pertencente ao Município que reúna condições adequadas para instalação e funcionamento do Conselho Tutelar.

Tal providência demonstra que a Administração previamente verificou a possibilidade de utilização de seu próprio patrimônio antes de assumir despesa decorrente de locação de imóvel particular.

4.3. Singularidade e vantagem do imóvel escolhido

A unidade competente deverá demonstrar, mediante relatório, vistoria, laudo ou documento equivalente, que as características do imóvel selecionado atendem às necessidades estabelecidas no Termo de Referência e justificam sua escolha em detrimento das demais alternativas disponíveis.

A singularidade exigida pelo art. 74, § 5º, III, da Lei nº 14.133/2021 deve ser compreendida em função da necessidade concreta da Administração, isto é, das

características específicas de localização e instalações que façam daquele imóvel solução adequada ao interesse público.

Deverá ser registrada, especialmente, a adequação quanto à localização, acessibilidade, distribuição interna dos ambientes, privacidade para os atendimentos, segurança, estado de conservação, capacidade de atendimento, possibilidade de funcionamento imediato e eventuais custos de adaptação.

A vantagem da contratação também deverá ser demonstrada mediante avaliação do valor locatício e comparação com os preços praticados no mercado, evidenciando que o valor ajustado é compatível com a realidade imobiliária local e proporcional às características oferecidas pelo bem.

5. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DO LOCADOR

A escolha do proprietário/locador decorre diretamente da escolha técnica do imóvel situado à **Rua Monsenhor Eraldo Barbosa, nº 667,** uma vez que, em contratação dessa natureza, o contratado encontra-se necessariamente vinculado ao bem selecionado pela Administração.

Assim, demonstrada a necessidade de escolha do imóvel em razão de suas características próprias, a contratação do respectivo proprietário ou de pessoa legitimamente autorizada a locá-lo constitui consequência da própria individualização do objeto

Deverão constar dos autos os documentos comprobatórios da propriedade ou da legitimidade do locador para disponibilização do imóvel, além dos documentos de habilitação exigidos pela legislação e pelo Termo de Referência.

6. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor mensal estimado para a contratação foi fixado inicialmente em **R$ 1.490,00 (mil quatrocentos e noventa reais)**, correspondendo ao montante de **R$ 17.880,00 (dezessete mil oitocentos e oitenta reais)** para o período inicial de 12 (doze) meses.

O valor definitivo da contratação deverá ser respaldado por avaliação imobiliária, pesquisa mercadológica ou outro instrumento tecnicamente idôneo, de modo a demonstrar sua compatibilidade com os preços praticados para imóveis de características semelhantes na região.

A justificativa de preço deverá integrar expressamente o processo de contratação direta, em cumprimento ao art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, não sendo a inexigibilidade de licitação causa de afastamento do dever de a Administração demonstrar a economicidade da contratação.

Caso o valor proposto pelo locador seja igual ou inferior ao valor indicado na avaliação realizada pela Administração e compatível com os preços de mercado, restará demonstrada a razoabilidade econômica da contratação.

7. DA INSTRUÇÃO DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

Além dos pressupostos específicos estabelecidos no art. 74, V e § 5º, deverão ser observadas as disposições do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, instruindo-se o procedimento, entre outros documentos pertinentes, com:

I – Documento de Formalização da Demanda – DFD;

II – Estudo Técnico Preliminar – ETP;

III – Termo de Referência;

IV – estimativa da despesa;

V – avaliação prévia do imóvel e do seu estado de conservação;

VI - análise dos custos de eventual adaptação;

VII – certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível apto ao atendimento da demanda;

VIII - relatório técnico ou documento equivalente demonstrando a singularidade, adequação e vantagem do imóvel escolhido;

IX - razão da escolha do contratado;

X - justificativa do preço;

XI - documentação comprobatória da propriedade ou da legitimidade do locador;

XII - documentação relativa à habilitação e regularidade do contratado, naquilo que for aplicável;

XIII - demonstração da disponibilidade orçamentária;

XIV - parecer jurídico, quando exigível;

XV – autorização da autoridade competente.

8. CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando a necessidade de disponibilização de estrutura física adequada para assegurar o regular funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Itabaiana/SE e **desde que comprovado no processo administrativo que as características de instalações e localização do imóvel selecionado tornam necessária sua escolha**, resta juridicamente possível o enquadramento da contratação como hipótese de **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A contratação direta ficará condicionada à demonstração, nos autos, dos requisitos estabelecidos no art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, especialmente:

I – avaliação prévia do imóvel, de seu estado de conservação e dos custos de adaptações eventualmente necessários;

II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à necessidade administrativa; e

III – justificativa circunstanciada da singularidade e da vantagem do imóvel selecionado para a Administração.

Comprovados esses pressupostos, bem como a compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado e atendidos os demais requisitos previstos no art. 72 da Lei nº 14.133/2021, mostra-se devidamente fundamentada a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

Itabaiana/SE, 14 de Setembro de 2026.

Aline Santos de Oliveira

Aline Santos de Oliveira

Agente de Contratação

Ratifico a JUSTIFICATIVA e autorizo.

Itabaiana/SE, 14 de 09 2026

Osanir dos Santos Costa

Osanir dos Santos Costa

Secretária De Desenvolvimento social