



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

000079

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 001/2024
JUSTIFICATIVA

Tendo em vista a necessidade do Fundo Municipal de Assistência Social em alocar a Locação de imóvel para sediar a Secretaria de Desenvolvimento Social do município de Itabaiana-SE. Desta feita, surgiu a necessidade da locação de um imóvel amplo e adequado. O imóvel abaixo descrito foi o que julgamos melhor atender tais necessidades, pois possui as características necessárias para a instalação que hora necessitamos. Por isso passamos a explicar os detalhes da contratação, apresentando a fundamentação para Inexigibilidade de licitação.

Considerando, que a contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da Administração, uma vez que há um procedimento administrativo de inegibilidade de processo de licitação que antecede a contratação, possibilitando também tratamento igualitário a todos quando da observância dos requisitos para a realização da contratação, o que fora realizado previamente pela Secretaria Municipal.

Este Fundo Municipal, vem apresentar Justificativa de Inexigibilidade de Licitação para a Locação de imóvel para sediar a Secretaria de Desenvolvimento Social do município de Itabaiana-SE, vem por meio desta, tornar público que está realizando inexigibilidade de processo de licitação em conformidade com o artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, para atender as necessidades da Administração no intuito de locar um imóvel para a instalação da sede deste Fundo, conforme o quanto disposto neste processo.

A locação do imóvel se justifica, pois conforme contido no estudo técnico preliminar – ETP, na busca de encontrar a solução mais adequada para



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

000080

a Locação de imóvel para sediar a Secretaria de Desenvolvimento Social do município de Itabaiana-SE, iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade do Fundo Municipal sendo constatado que a citada pasta não possui nenhum imóvel de sua propriedade na região Central, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender as necessidades da Administração, bem como foi verificado em sítios eletrônicos de algumas corretoras de imóveis, sendo que a singularidade do imóvel a ser locado se justifica, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha.

Em que pese a inviabilidade de competição, ainda assim, é inexigível o Processo Licitatório, em razão dos requisitos, todos voltados para o objeto do contrato, bem como para a pessoa do futuro contratado.

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de Licitação, com fundamento na Lei 14.133 de 01 de abril de 2021, que regulamenta o artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal, e institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

Instada a se manifestar, esta Diretoria vem apresentar justificativa de inexigibilidade de licitação *sub examine*, o que faz nos seguintes termos:

A Lei nº 14.133/21, em seu art. 74, V, §5º, I, II e III *in verbis*:

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

(...)



000081

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

“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”;

Para fins de contratação deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

Habilitação Jurídica

- a) Documento com foto do proprietário;

Regularidade Fiscal, social e trabalhista

- a) a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);



000082

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

- b) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, compreendendo os Tributos administrativos pela Secretaria da Receita Federal e INSS;
- c) Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do contratado expedida pelo órgão competente;
- d) Prova de regularidade perante a Fazenda Municipal, comprovado com Certidão Negativa de Débito expedida pela Prefeitura Municipal, do domicílio ou sede da proponente;
- e) o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal. (declaração de menores);
- f) Apresentação de todos os documentos pertinentes ao imóvel, Matrícula atualizada e comprovante de endereço;

DADOS DO BEM IMÓVEL

Características: Imóvel localizado na Rua Cecília Vieira Santos, nº 784 e na Rua Abdias Venâncio Neto nº 1367, contendo uma edificação com dois pavimentos e área construída medindo 210,00 m², o pavimento térreo é dividido em: 15 (quinze) salas, 06 (seis) banheiros, 02 (duas) cozinhas, 01 (um) depósito, 01 (uma) garagem e 01 (um) almoxarifado; já o pavimento superior é dividido em: 05 (cinco) salas, 03 (três) banheiros e 01 (uma) área de serviço.

Proprietário/Fornecedor: o imóvel é de propriedade da Sra. Rafaella Santana Andrade brasileira, inscrita no CPF sob o nº 025.292.235-90, residente e domiciliada na Rua F Condomínio Santo Antônio nº 179, na cidade de Itabaiana/Sergipe.

Em seguida, o mesmo diploma legal estabelece as condições formais para a composição do processo de inexigibilidade de licitação (ex vi do art. 72, da Lei nº 14.133/21), das quais algumas já estão inseridas no presente processo, mediante documentação, ou o serão, adiante, sendo que as seguintes, previstas



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

000083

nos incisos VI e VII do artigo acima mencionado, serão demonstradas na presente peça; Ei-las:

1 - Razão da escolha do contratado;

2 - Justificativa de preço.

Sabe-se que o Fundo Municipal de Assistência Social, por força da sua natureza jurídica, se sujeita ao Estatuto das Licitações e Contratos, máxime quando utiliza recursos provenientes da Fazenda Pública.

É bem de perceber, todavia, que nem sempre é necessário, ou possível, instaurar-se um procedimento licitatório (o que ocorre no presente caso). A regra é licitar; no entanto, a Lei nº 14.133/2021 excepciona casos de contratação direta, que compreende os casos de Inexigibilidade e de Dispensa de Licitação.

A inexigibilidade de licitação pressupõe uma situação em que esta não é viável ou, ainda que sendo viável, impossível realizá-la ante a ausência de parâmetros objetivos, e, assim, compete ao caráter discricionário do administrador, tendo em vista o interesse público e visando o bem comum. Ou seja, a licitação inexigível pode vir a ser uma obrigação, a depender das circunstâncias do caso concreto e da altivez dos bens jurídicos a serem protegidos.

Assim, como se observa a lei que rege as licitações e contratos administrativos estabelece critérios objetivos para a contratação direta. E é sob a óptica desses critérios infraconstitucionais que esta Comissão demonstrará a situação de inexigibilidade de licitação que ora se apresenta.



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

000084

A razão de escolha do Locador acima identificado deu-se em razão das características e localização do imóvel, levando-se em conta o espaço para acomodar a Secretaria de Desenvolvimento Social do município de Itabaiana-SE, visto que o imóvel possui um amplo espaço, e é localizada na área urbana central da cidade; e considerando ainda:

- a necessidade da contratação de locação imóvel para funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Social do município de Itabaiana-SE;
- que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio disponível para instalação mencionada;
- que o preço proposto está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município;
- os custos de intervenção;
- a indisponibilidade de diversos imóveis, capazes de atender a demanda solicitada, disponibilidade e em situação compatível com os objetivos da pretendida locação, no bairro a ser implantado o serviço já descrito;
- que o imóvel se encontra em bom estado de conservação, possui maior segurança e uma melhor localização;
- que o imóvel possui espaço suficiente para o atendimento que se pretende.

DO VALOR DA LOCAÇÃO



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

24
000085

O valor a ser contratado esta compatível com os valores de mercado de aluguel, decorrente de um Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica, e consulta a empresa do ramo de locação, excetuando a vontade do responsável pelo imóvel a ser locado, o que nos permite inferir que o preço se encontra compatível com a realidade mercadológica.

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada no valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais.), perfazendo o valor total de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais.) levando-se em consideração a proposta ofertada e os valores dos laudos, conforme documentos acostados aos autos deste processo.

Cabe ressaltar que o contrato oriundo da inexigibilidade de processo de licitação terá vigência a partir da data de sua assinatura com vigência de 12 (doze) meses, podendo ainda ser prorrogado, caso seja constatado a necessidade pela Administração.

Os preços são fixos e reajustados pelo INPC, após o período de 12 meses de contrato.

Reponha extreme de dúvidas, portanto, que a situação que se nos apresenta, conforme aqui intensiva e extensivamente demonstrada é, tipicamente, de Inexigibilidade de Licitação.

Por fim, diante da fundamentação fático-jurídica, e:

Considerando, ainda, o imensurável cunho social do projeto, refletido no acréscimo da eficiência e do padrão de qualidade do serviço público;



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

000086

Perfaz a presente inexigibilidade o valor global de R\$ R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), referente a locação de imóvel para sediar a Secretaria de Desenvolvimento Social do município de Itabaiana-SE, sendo que as despesas decorrentes da presente licitação correrão por conta da seguinte classificação orçamentária:

- 04.01 – Secretaria do Desenvolvimento Social
- 08.122.0006.2.102 – Manutenção da Secretaria do Desenvolvimento Social
- 3390.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
- 3390.3614 – Locação de imóveis
- Fonte – 1.500

Por derradeiro, concorre para validade da inexigibilidade, o fato de que o mesmo se mostra motivado e informado quanto ao inciso VII do parágrafo único do art. 72 da Lei nº 14.133/2021:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: (...).

VII - justificativa do preço.

Registre, por oportuno, que segue anexos documentos comprovando o preço ofertado, tendo em vista a singularidade do contratado.



000087

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

Findas estas breves considerações, encaminho a presente justificativa, a Gestora do Fundo Municipal de Assistência Social, para querendo, a ratifique o precedente Processo Licitatório, *ex vi* do art. 72 e art. 74, V, §5º da lei 14.133/2021.

Itabaiana, 01 de abril de 2024.

Isadora Sales de Andrade
ISADORA SALES DE ANDRADE
Assessora Especial

Ratifico a JUSTIFICATIVA e autorizo.

Itabaiana/SE, 01 de Abril, 2024

Osair dos Santos Costa
Osair dos Santos Costa
Secretária De Desenvolvimento social