



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 23 /2026

JUSTIFICATIVA

A Prefeitura Municipal de Itabaiana pretende contratar, por Inexigibilidade de licitação, a referente a locação de 01(um) imóvel, para sediar o anexo do Centro Educacional Vicente Machado Menezes, nas condições estabelecidas no Termo de Referência, neste município, com o valor total médio orçado, global, em R\$ 71.400,00 (setenta e um mil, quatrocentos reais), o imóvel a ser locado é de propriedade do Sr. **JOSÉ WILSON GOMES DA COSTA**, inscrito no CPF sob o nº.: 255.980.405-06.

Assim, esta Prefeitura, por intermédio da secretaria municipal de Educação, vem apresentar justificativa da inexigibilidade de licitação *sub examine*, o que faz nos seguintes termos.

A Lei nº. 14.133/21, em seu artigo 74, inciso V, preconiza que é inexigível a licitação, *in verbis*:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

- a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;
- b) pareceres, perícias e avaliações em geral;
- c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;
- d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;
- e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;
- f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;
- g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;
- h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso;

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. (destaquei)

§ 1º Para fins do disposto no inciso I do **caput** deste artigo, a Administração deverá demonstrar a inviabilidade de competição mediante atestado de exclusividade, contrato de exclusividade, declaração do fabricante ou outro documento idôneo capaz de comprovar que o objeto é fornecido ou prestado por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos, vedada a preferência por marca específica.



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA**

§ 2º Para fins do disposto no inciso II do **caput** deste artigo, considera-se empresário exclusivo a pessoa física ou jurídica que possua contrato, declaração, carta ou outro documento que ateste a exclusividade permanente e contínua de representação, no País ou em Estado específico, do profissional do setor artístico, afastada a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade por meio de empresário com representação restrita a evento ou local específico.

§ 3º Para fins do disposto no inciso III do **caput** deste artigo, considera-se de notória especialização o profissional ou a empresa cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato.

§ 4º Nas contratações com fundamento no inciso III do **caput** deste artigo, é vedada a subcontratação de empresas ou a atuação de profissionais distintos daqueles que tenham justificado a inexigibilidade.

§ 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;





ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela." (negritos acrescidos)

Em seguida, o mesmo diploma legal estabelece as condições formais para a composição do processo de inexigibilidade de licitação (*ex vi* do art. 72, *caput*, da Lei nº 14.133/21); Ei-las:

1 – Documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

2 – Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

3 – Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

4 – Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

5 – Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

6 – Razão da escolha do contratado;

7 – Justificativa de preço;

8 – Autorização da autoridade competente;

9 – Locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;

10 – 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;

11 – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e

12 – Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

Assim, da interpretação sistemática dos supramencionados Art. 72 e Art. 74, ambos, da Lei Municipal nº. 14.133/21, ao coaduná-los, temos 12 (doze) condições básicas para justificarem a contratação, em especial: atendimento de finalidades precípua da administração, escolha determinada pela instalação e localização, preço compatível com o de mercado e certificação de que a municipalidade não dispõe de bens imóveis que possam atender à necessidade.

Ora, a partir dessas condições, consideremos:

Considerando que o Documento de Formalização da Demanda – DFD, reputou a necessidade de extrema urgência, qual seja a disponibilização de modo assaz de instalações para funcionamento do Centro Educacional Suso Aludido, dado que as instalações originárias foram cedidas e, a atual solução de mercado que o atende, encontra-se próximo de seu fim, senão vejamos:

“A presente demanda recai do fato de que as instalações originárias do Centro Educacional Vicente Machado Menezes foram cedidas a outro órgão público - Universidade Federal de Sergipe – desde um tempo recóndito.

Tal fato teve azo na inadequação das instalações para com a realidade atual, bem como da incapacidade de adequação daquelas instalações; sobre-se ao predito o fato de que aquele estabelecimento se encontrar em uma região geográfica de constantes transformações, onde, as instalações tendem a não se manterem como satisfatória, ao longo do tempo, tanto assim o é que desde a cessão das instalações originárias, o centro educacional ocupou localidades diversas e distintas.

Mesmo com tal “instabilidade demográfica”, dita algures, a municipalidade identificou um terreno o qual pode atender plenamente a necessidade presente e as vindouras, porém a gleba em questão, por ser necessária, com uma grande intervenção para receber o alunado (demolição total da instalação), como também



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

seja a instalação para ser iniciada, dado que aquele bem encontra-se em entreveio judiário.

Nesse sentido, considerando que o atual contrato de locação, para o funcionamento do Centro Educacional Vicente Machado Menezes, encontra-se com o seu prazo premente e que necessitamos de instalações físicas para acomodar adequadamente todos os estudantes, respeitando os parâmetros de qualidade e segurança estabelecidos pelas normativas educacionais e sanitárias vigentes, com a máxima permanência possível, dado que o serviço público de educação é essencial e não pode ser interrompido conforme os princípios legais que regem a demanda.

Diante desse cenário, faz-se necessária a identificação de soluções disponíveis no município que viabilizem a disponibilização da infraestrutura adequada a atender a demanda em questão.

Considerando que o imóvel a ser locado é ideal para a atividade a que se destina – Neste prédio será utilizado para funcionamento transitório e em caráter precário, o Centro Educacional Vicente Machado Menezes, neste município, visto isso, considera-se suas estruturas perfeitas para tal ato, atendendo as solicitações e finalidades da presente secretaria. O imóvel está localizado nas adjacências da localidade geográfica da população atendida por aquela instituição de ensino, o que facilita o acesso dos munícipes e, portanto, reduz o custo do fato de que o transporte do aluno importará num valor exíguo, já que o transporte dos alunos por uma frotilla, conforme dados constantes no Estudo Técnico Preliminar – ETP, vejamos:

“4. Desenvolvimento Social e Econômico: A instalação da unidade anexa poderá gerar impactos positivos na comunidade, como o aumento da empregabilidade local, com a contratação de profissionais da educação. Além disso, o imóvel alugado pode gerar renda para o proprietário e contribuir para o aquecimento da economia local.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

profissionais da educação. Além disso, o imóvel alugado pode gerar renda para o proprietário e contribuir para o aquecimento da economia local.

. **Melhora na Qualidade Educacional:** A disponibilização de mais vagas por meio da unidade anexa contribui diretamente para a expansão da educação básica no município, promovendo impactos positivos de longo prazo no desenvolvimento humano, social e educacional da comunidade.

. **Integração com o Mercado Imobiliário:** A locação de imóveis para fins educacionais pode estimular o setor imobiliário local, incentivando novas construções ou adaptações de imóveis para atender à demanda do setor público.

. **Fortalecimento da Política Pública Educacional:** A criação/manutenção de espaços de ensino infantil fortalece as políticas públicas voltadas à primeira infância, ampliando o acesso à educação de qualidade desde os primeiros anos de vida, o que é essencial para o desenvolvimento cognitivo e social das crianças.

11.3. Esses resultados pretendidos evidenciam a viabilidade econômica e operacional da solução escolhida, destacando o compromisso do município com práticas sustentáveis e eficazes na gestão de recursos públicos, ao mesmo tempo em que asseguram um atendimento de qualidade à comunidade.”

Além do mais, considerando que o imóvel é bem estruturado com melhoramentos públicos básicos como, Rede de água interna, energia elétrica, iluminação pública, além de coleta de lixo.

Pois, em se tratando de atividades públicas essenciais à sociedade, a administração pública deve prover a plena conservação dos seus bens, no sentido de zelar, proteger e vigiar o bem, inerentes a este, sob pena de praticar conduta tipificada como improba nos termos da Lei nº 8.429/92.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

Considerando que a sua localização é perfeita para os fins pretendidos, devido a comodidade oferecida pelo imóvel, com espaço acessível para a finalidade das atividades que ali serão praticadas;

O somatório desses fatores leva à conclusão de que o imóvel escolhido atende perfeitamente à necessidade da Administração.

Há de se arguir, ainda, que, dentre nossos imóveis, para efeitos do Inc. II, do § 5º, do Art. 74, da Lei Federal Nº 14.133/2021, não possuímos nenhum nessas condições para ser utilizado e nem, sequer, a possibilidade de compartilhamento para com outro imóvel subutilizado, já que, o único imóvel compatível, na região é a própria escola, que já está sendo plenamente utilizada, havendo, portanto, a necessidade da locação do que se pretende;

Considerando, as particularidades da finalidade, não pode ser qualquer imóvel, precisa ser um imóvel com condições estruturais, de localização estratégica e ainda com um valor razoável e o imóvel em questão atende todos os requisitos. Ademais, o local possui uma acessibilidade mister para a finalidade de uso do imóvel.

Nesse diapasão, assere-se que a perquirição se coaduna, ainda com as diretrizes desta secretária, tendo, assim, por consentânea, a demanda em cotejo, conforme prescreve os inc. II, IV e X, do Art. 61, da Lei complementar municipal Nº 009/2009, conforme dicção:

"Art. 61 São atribuições da Secretaria de Educação:

(...)

II - atuar na organização, manutenção e desenvolvimento de órgãos e instituições oficiais do sistema municipal de ensino, integrando os às políticas e planos educacionais da União e do Estado;

(...)

IV - administrar as unidades educacionais da rede pública municipal de ensino;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

(...)

X - oferecer a educação infantil e com prioridade o ensino fundamental, observando o que determina o art. 11, V, da Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (Lei Federal 9.394/96);

(...)" (grifo nosso)

Considerando, que o imóvel atende as necessidades para fins de observar os comandos legais preditos, bem como os constantes no Art. 205 c/c Inc. IV, do Art. 206, da nossa Carta Magna, no sentido de prover acesso à educação, oportunidade em que transcrevo-os, os ditos normativos legais:

(Constituição Federal)

"Art. 205. A educação, direito de todos e dever do Estado e da família, será promovida e incentivada com a colaboração da sociedade, visando ao pleno desenvolvimento da pessoa, seu preparo para o exercício da cidadania e sua qualificação para o trabalho.

Art. 206. O ensino será ministrado com base nos seguintes princípios:

(...)

IV - gratuidade do ensino público em estabelecimentos oficiais;

(...)" (grifo nosso)

Considerando, por fim, não finalmente, que o preço praticado está compatível com os preços do mercado imobiliário, conforme atesta Laudo de Avaliação desta Prefeitura, justificando, pois, a contratação, conforme art. 74, § 5º, inciso I da Lei nº 14.133/21 e alterações posteriores;

Considerando que o imóvel possui um preço razoável e de acordo com o praticado no mercado, pois possui extensa área e foi o melhor imóvel sob o aspecto custo x benefício.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

Vencidos os requisitos necessários para uma contratação direta nos moldes do art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, vejamos, agora, as demais condições formais para a composição do processo de inexigibilidade de licitação.

1 - Documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de risco, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo - Da análise detida dos autos do processo, vê-se inconcussamente que a fase adrede de planejamento fora observada, de modo cioso, inclusive com a asserção do repositório documental das peças atinentes a esta senda.

2 - Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei - Conforme será melhor discorrido no tópico 7, a estimativa de preços fora concebida de modo portentoso, em atento a inteireza legal que incide ao feito, mediante laudo de avaliação do imóvel, que corroborou as informações do processo de contrato de repasse anexo.

3 - Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos - Repiso, conforme colacionado nos autos, houve a manifestação prévia dos órgãos de controle interno, órgãos estes arrimados no inc. II, do Art. 169, da Lei Federal Nº 14.133/21. Impende ressaltar que as manifestações convergiram pela legalidade da empreitada.

4 - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido - Exsurge, dos autos procedimentais, a detida e acurada análise previa da previsão, por parte do setor financeiro, a previsibilidade nas respectivas Lei o Orçamentária Anual – LOA e Plano de Contratações Anual – PCA, em seu item 13185.

5 - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessário - Sob os critérios entabulados no Termo de Referência que, embora diminutos, dão espreque à presente avença e, do cotejo dos mesmos para com a documentação adunada pelo pretenso contratado, atestasse o caráter minudente daqueles.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

6 - Razão da escolha do fornecedor ou executante - A escolha do imóvel de propriedade do Sr. **JOSÉ WILSON GOMES DA COSTA** não foi contingencial. Prende-se ao fato de que se enquadram, perfeitamente, nos dispositivos enumerados na Lei de Licitações e Contratos, consoante o já exaustivamente demonstrado acima, como *conditio sine qua non* à contratação direta, conforme disposições constantes do multicitado processo de contrato de repasse, em apêndice. Ademais, conforme consta no competente Estudo Técnico Preliminar, somente aquele imóvel reuni a singularidade hábeis de atender as demandas da emérita secretaria.

7 - Justificativa do preço – Perfaz a presente Inexigibilidade o valor de R\$ 71.400,00 (setenta e um mil, quatrocentos reais), a serem pagos 12 (doze) parcelas de iguais valores, sendo que as despesas decorrentes da presente licitação correrão por conta da seguinte classificação orçamentária:

02.05 – Secretaria Municipal de Educação

12.365.0005.2024 – Desenvolvimento e Manutenção da Educação Infantil

33903600 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

15001001 – Identificação das despesas com manutenção e desenvolvimento do ensino

8 – Autorização da autoridade competente – Será providenciado, concomitantemente, com a apreciação, do presente artefato, pelo competente secretário municipal.

9 – Características do imóvel – Conforme arremado no laudo de avaliação do imóvel, bem como na forma do Art. 24, da instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022, pois o imóvel identificado é *sui generis*, ou seja, é permeado por uma espécie de infungibilidade, já que, considerando as características que a administração necessita, somente aquele imóvel atende-as.

10 – Avaliação prévia do bem – Conforme desígnios constantes do Inc. II, do Art. 24, da instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022 c/c Inc. I, do



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

§5º, do Art. 74, da Lei Federal Nº 14.133/2021, o competente laudo de avaliação foi providenciado de modo cioso.

11 – Declaração de inexistência – Quando da elaboração do Estudo Técnico Preliminar, antes de se debruçar sobre as opções de mercado existente, primeiro intentou-se identificar solução administrativa, através da identificação de imóvel vago que pudesse ser utilizado, entretanto não fora identificado, conforme certidão constante dos autos.

12 – Singularidade do imóvel – Tal-qualmente descrito no tópico 9, conforme reputado no Laudo de Avaliação, o imóvel identificado, dentro da região de interesse, é o único que, estruturalmente, atende ao interesse da administração pública.

Ex posistis, pleiteio a dispensável a licitação, na forma do art. 74, V, da Lei Federal Nº 14.133/21, não obstante o previsto no mesmo artigo 72, e seus incisos, do mesmo diploma legal, em sua edição atualizada.

Então, em cumprimento ao disposto nos incisos do § 5º, do Art. 74 e nos Inc. VII e VIII, do art. 72 da mesma norma jurídica, submetemos a presente justificativa ao Excelentíssimo secretário municipal, para apreciação e, acaso opinar pelo prosseguimento, providenciar a posterior ratificação do magnânimo prefeito municipal, após o que deverá ser publicada na imprensa oficial, em especial no Portal nacional de Compras Públicas – PNCP, na forma do § 3º, do Art. 54 c/c parágrafo único, do Art. 72, ambos da Lei Federal Nº 14.133/21.

Itabaiana/SE 06 de maio de 2026

Gardênia Menezes Martins
Gardênia Menezes Martins

Servidor Técnico Designado

Ratifico e Autorizo.

Em 06 de maio de 2026.

Eder de Jesus Andrade
Eder de Jesus Andrade

Secretário de Educação de Itabaiana/SE