



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 03/2026

JUSTIFICATIVA

A Prefeitura Municipal de Itabaiana pretende contratar, por inexigibilidade de licitação, a referente a locação de 01(um) imóvel, para sediar o anexo da Escola municipal Vera Cândida Costa Santana, nas condições estabelecidas no Termo de Referência, neste município, com o valor total médio orçado, global, em R\$ 27.600,00 (Vinte e sete mil e seiscentos reais), o imóvel a ser locado é de propriedade da Sr.^a **Maria José dos Santos**.

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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

prestado por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos, vedada a preferência por marca específica.

§ 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;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

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." (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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

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

Assim, da interpretação sistemática dos supramencionados Art. 72 e Art. 74, ambos, da Lei Municipal nº. 14.133/21, ao coaduna-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 imóvel a ser locado é ideal para a atividade a que se destina – Neste prédio será utilizado para funcionamento, transitório e em caráter precário, do anexo da Escola Municipal Vera Cândida Costa Santana, neste município, visto isso, considera-se suas estruturas perfeitas para tal ato, atendendo as solicitações e finalidades da presente secretaria. O imóvel é localizado no centro da cidade, o que facilita o acesso dos munícipes a mesma, some-se a isso o fato de que sequer haverá a necessidade de traslado adicional, já que o imóvel é na mesma rua do prédio principal, conforme dados constantes no Estudo Técnico Preliminar – ETP.

Além do mais, considerando que o imóvel é bem estruturado com melhoramentos públicos básicos como, Rede de abastecimento de água, 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.

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;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

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, havendo, portanto, a necessidade da aquisição 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 da 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;

(...)

X - oferecer a educação infantil e com prioridade o ensino fundamental, observando o que determina o art. 11, V, da Lei



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

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.

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.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

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 N° 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.

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 espeque à presente avença e, do cotejo dos mesmos para com a documentação adunada pelo pretenso contratado, atestasse o caráter minudente daqueles.

6 - Razão da escolha do fornecedor ou executante - A escolha do imóvel de propriedade da Sr.ª Maria José dos Santos, não foi contingencial. Prende-se ao fato de que se enquadram, perfeitamente, nos dispositivos enumerados na Lei de



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

Licitações e Contratos, consoante o já exhaustivamente 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\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos 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

12.361.0005.2018 – Desenvolvimento e Manutenção do Ensino Fundamental

33903600 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

33903914 – Locação de imóveis

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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

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 N° 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 N° 14.133/21.

Itabaiana/SE, 11 de fevereiro de 2026.

Gardênia Menezes Martins
Gardênia Menezes Martins
Servidor Técnico Designado

Ratifico e Autorizo.

Em 11 de fevereiro de 2026.

Éder de Jesus Andrade

Éder de Jesus Andrade
Secretário de Educação de Itabaiana/SE