



RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

1. DA FINALIDADE DA PRESENTE JUSTIFICATIVA

A presente justificativa tem por finalidade demonstrar, de forma objetiva, as razões técnicas e administrativas que motivaram a escolha do imóvel localizado na **Rua Walter Hubacher, nº 808, Centro, no Município de Nova Andradina/MS**, destinado ao funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV Horto Florestal, evidenciando que sua seleção decorreu do atendimento simultâneo de requisitos indispensáveis à adequada execução da política pública socioassistencial desenvolvida pelo Município.

A presente contratação não decorre da mera escolha entre imóveis disponíveis no mercado imobiliário, tampouco da simples comparação de valores locatícios. A escolha fundamenta-se na constatação técnica de que o imóvel selecionado foi o único identificado durante a prospecção imobiliária realizada pela Administração capaz de reunir, simultaneamente, as características de localização, dimensão, funcionalidade, acessibilidade e condições estruturais indispensáveis ao adequado funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV.

2. DOS REQUISITOS TÉCNICOS INDISPENSÁVEIS AO FUNCIONAMENTO DO SCFV

Conforme demonstrado no Documento de Formalização da Demanda (págs. 02 a 05), no Estudo Técnico Preliminar (págs. 143 a 157), no Relatório Técnico de Vistoria Predial (págs. 74 a 120) e nos demais documentos que instruem o presente processo administrativo, o funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos exige imóvel que reúna, simultaneamente, requisitos técnicos indispensáveis à execução das atividades desenvolvidas pela unidade. Entre esses requisitos destacam-se:

- localização compatível com o território de referência do SCFV Horto Florestal;
- área construída suficiente para o atendimento de aproximadamente 160 crianças e adolescentes distribuídos entre os períodos matutino e vespertino;
- área externa destinada às atividades recreativas, esportivas e de convivência;
- salas adequadas para oficinas socioeducativas e atendimento coletivo;
- espaços destinados ao atendimento individualizado das famílias;
- instalações sanitárias em quantidade compatível com a demanda;
- cozinha e área de apoio;
- adequada circulação interna;
- condições de acessibilidade;
- segurança estrutural;
- ventilação e iluminação adequadas;
- possibilidade de ocupação imediata, sem necessidade de intervenções significativas.





Os requisitos acima descritos não foram definidos de forma arbitrária, mas decorrem das necessidades operacionais do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, da capacidade atual de atendimento da unidade e das conclusões constantes do Relatório Técnico de Vistoria Predial, que evidenciou a necessidade de substituição do imóvel atualmente utilizado.

E a ausência de qualquer um desses requisitos comprometeria a adequada execução da política pública, razão pela qual todos foram considerados indispensáveis durante a prospecção imobiliária realizada pela Administração.

3. DA PROSPECÇÃO IMOBILIÁRIA REALIZADA

Com o objetivo de identificar imóvel apto ao funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, a Administração realizou levantamento imobiliário junto ao mercado local, observando critérios exclusivamente técnicos e funcionais.

Inicialmente, a prospecção concentrou-se no **Bairro Horto Florestal**, por constituir o território de referência do serviço socioassistencial, considerando que os usuários atendidos residem predominantemente naquela região, circunstância demonstrada nos documentos que instruem o processo (págs. 09 a 41).

Entretanto, não foram identificados imóveis disponíveis naquele bairro capazes de atender simultaneamente às necessidades institucionais do SCFV.

Diante dessa realidade, a Administração ampliou a busca para imóveis localizados em áreas imediatamente contíguas ao território originalmente delimitado, preservando, sempre que possível, a proximidade geográfica com a comunidade atendida.

Foi nesse contexto que se identificou o imóvel localizado na Rua Walter Hubacher, nº 808, situado aproximadamente a 800 metros da atual unidade do SCFV, distância considerada plenamente compatível com a manutenção do território de referência do serviço.

4. DAS CARACTERÍSTICAS SINGULARES DO IMÓVEL ESCOLHIDO

A análise técnica realizada pela Administração demonstrou que o imóvel localizado na Rua Walter Hubacher, nº 808, foi o único identificado durante a prospecção imobiliária que reuniu, simultaneamente, todas as características indispensáveis ao funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos.

O imóvel possui área construída de **388,50 m²**, implantada em terreno de **1.600,00 m²**, oferecendo dimensões compatíveis com a demanda atualmente atendida pela unidade. O imóvel dispõe de diversos ambientes internos que podem ser adequadamente adaptados às





atividades do SCFV, compreendendo salas amplas, dormitórios passíveis de utilização como salas de oficinas e atendimento, cozinha, instalações sanitárias, varanda, área de serviço, áreas cobertas e ampla área externa, conforme descritivo constante à pág. 77 dos autos.

Essa configuração permite a adequada setorização das atividades desenvolvidas pelo SCFV, possibilitando a realização simultânea de oficinas, atividades administrativas, atendimento às famílias e ações coletivas, sem prejuízo à segurança, à organização dos ambientes e ao acompanhamento técnico dos usuários.

Além disso, apresenta condições estruturais satisfatórias, adequada ventilação e iluminação natural, acessibilidade, segurança, áreas externas compatíveis com as atividades desenvolvidas pelo SCFV e possibilidade de ocupação imediata, dispensando reformas estruturais significativas e evitando custos adicionais para a Administração.

Essas características conferem singularidade ao imóvel no contexto da presente contratação, tornando-o apto ao atendimento das necessidades institucionais do Município.

5. DA INEXISTÊNCIA DE OUTRO IMÓVEL APTO À CONTRATAÇÃO

A pesquisa imobiliária realizada não teve por finalidade identificar o imóvel de menor valor locatício ou aquele que apresentasse mera vantagem comparativa em relação aos demais.

Seu objetivo consistiu em verificar a existência de imóvel que atendesse integralmente às necessidades institucionais do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, e não promover mera comparação entre imóveis disponíveis para locação.

Os demais imóveis identificados durante a prospecção imobiliária foram considerados exclusivamente para fins de aferição da compatibilidade dos valores praticados no mercado imobiliário local, conforme exigência do § 5º do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Todavia, nenhum deles reuniu, simultaneamente, as condições de localização, dimensão, funcionalidade, estrutura física, acessibilidade e disponibilidade imediata necessárias ao adequado funcionamento do SCFV.

Dessa forma, restou demonstrado que o imóvel localizado na Rua Walter Hubacher, nº 808, constitui o único imóvel identificado pela Administração capaz de atender integralmente às necessidades institucionais do serviço.



Assinado com senha por MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Autenticado com senha por ROSENILDO LUIZ DA SILVA - GERENTE / DECOM.
Data: 30/06/2026 12:11:00 - Documento Nº: 698063-5034 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=698063-5034>



PMDIC202655185A



6. DA COMPATIBILIDADE DO PREÇO

A compatibilidade do valor da locação foi demonstrada mediante Pesquisa Imobiliária e Laudo de Avaliação Mercadológica constantes dos autos (págs. 128 a 140), os quais concluíram que o valor pretendido se encontra compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local para imóveis de características semelhantes.

Assim, além da singularidade do imóvel quanto aos aspectos técnicos e funcionais, restou igualmente comprovada a adequação econômica da contratação.

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que a escolha do imóvel localizado na Rua Walter Hubacher, nº 808, Centro, no Município de Nova Andradina/MS, decorreu de critérios estritamente técnicos e administrativos, previamente definidos pela Administração para assegurar a adequada execução do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV Horto Florestal.

A instrução processual demonstrou que, durante a prospecção imobiliária realizada, esse foi o único imóvel identificado capaz de reunir, de forma simultânea, todas as características indispensáveis ao atendimento das necessidades institucionais do serviço, especialmente quanto à localização compatível com o território de referência, dimensões adequadas, funcionalidade dos ambientes, condições estruturais, acessibilidade e possibilidade de ocupação imediata.

Restou igualmente demonstrado que os demais imóveis pesquisados não constituíram alternativas efetivas de contratação, por não atenderem, concomitantemente, aos requisitos técnicos indispensáveis ao funcionamento da unidade, tendo sido considerados exclusivamente para fins de aferição da compatibilidade dos valores praticados no mercado imobiliário local, conforme exige o § 5º do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.



Assinado com senha por MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Autenticado com senha por ROSENILDO LUIZ DA SILVA - GERENTE / DECOM.
Data: 30/06/2026 12:11:00 - Documento Nº: 698063-5034 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=698063-5034>



PMDIC202655185A



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Dessa forma, a escolha do contratado não decorreu de mera conveniência administrativa ou de simples vantagem comparativa entre imóveis disponíveis no mercado, mas da comprovação objetiva de que o imóvel selecionado é o único capaz de atender, de forma satisfatória, às necessidades institucionais do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV Horto Florestal, justificando sua contratação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Nova Andradina – MS, 30 de junho de 2026.

Maria Aparecida dos Santos Correia Valdez
Secretária Municipal de Cidadania e Assistência Social



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOVA ANDRADINA



Assinado com senha por MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Autenticado com senha por ROSENILDO LUIZ DA SILVA - GERENTE / DECOM.
Data: 30/06/2026 12:11:00 - Documento Nº: 698063-5034 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=698063-5034>



PMDIC202655185A



SIGA