



Esse documento objetiva analisar a viabilidade da contratação pretendida, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o termo de referência, de forma a melhor atender às necessidades desta unidade administrativa.

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MAMEDE NOGUEIRA ESQUINA COM RUA LUIZ CLÁUDIO, CENTRO PACAJUS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CRECHE JOSE NETO RIBEIRO, SOB A RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE PACAJUS/CE.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A presente justificativa visa fundamentar a necessidade de locação do imóvel situado na Rua Mamede Nogueira esquina com rua Luiz Cláudio, Bairro Centro Pacajus/CE, para o funcionamento provisório da creche Jose Neto Ribeiro, sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação de Pacajus/CE. A locação do imóvel localizado na Rua Mamede Nogueira esquina com rua Luiz Cláudio, Centro em Pacajus - CE, destina-se a assegurar a **continuidade do calendário escolar**, bem como o pleno desenvolvimento das atividades da creche supracitada.

DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

O objeto da presente contratação possui previsão no Plano de contratação anual – PCA-2026 – de 03/09/2025 - Id PCA PNCP: 07384407000109-0-000017/2026 – Id do item no PCA 1 – classe/grupo - 884222525 - Locação de Imóveis

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

NATUREZA DA CONTRATAÇÃO:

Trata-se de locação de imóvel cujas características de instalação e localização demonstram singularidade tornando necessária sua escolha, conforme (art. 74 inciso V da Lei nº 14.133/2021).

DURAÇÃO INICIAL DO CONTRATO:

O prazo de vigência da contratação será **12 (DOZE) MESES**, contados do(a) assinatura do contrato, na forma do artigo 106 da Lei nº 14.133, de 2021

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

É necessário que o imóvel possua: aproximadamente 519,90 m² (quinhentos e dezenove virgula noventa metros quadrados) de área construída e aproximadamente 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) de terreno, que vai necessitar de.

- Necessidade de localização na Rua Mamede Nogueira esquina com rua Luiz Cláudio, bairro centro – Pacajus/CE, bairro e rua de fácil acesso e próximo a localização da creche em reforma.



- Estrutura física compatível com o número de turmas e atividades a serem desenvolvidas.

ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel será pelo prazo de 12 meses, podendo haver a prorrogação do contrato, por até 05 (cinco) anos, mediante autorização da autoridade competente.

LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Considerando a problemática, o Município possuiria duas possibilidades:

- a) aluguel de um imóvel de terceiros
- b) criação de um espaço para atender a demanda.

Desta forma, opta-se pela locação levando em conta o fato de que o prédio da creche CEI Jose Neto Ribeiro se encontra em processo de reforma e a locação será provisória se estendendo pelo prazo que durar a reforma.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

De acordo com as necessidades do objeto da contratação descritas na declaração de singularidade do imóvel, verificou-se que no bairro só haveria um imóvel que atenderia aos requisitos de contratação:

Sendo assim, foi realizada uma avaliação pelo setor de coordenação de arrecadação, fiscalização e tributação do município de Pacajus, que com base nos valores de mercado praticados naquela região, chegou ao valor de 11.000,00 (onze mil reais) mensais.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE:

A melhor solução para resolver o problema da secretaria municipal de Educação de Pacajus em relação à necessidade de um imóvel destinado ao funcionamento da creche Jose Neto Ribeiro no bairro Centro na cidade de Pacajus, será a locação de um imóvel onde a contratação será mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no artigo 74 – inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, por se tratar de imóvel identificado como único apto e disponível cujas características de instalação e de localização demonstram sua singularidade para a finalidade em tela e torna necessária sua escolha.

A inexigibilidade de licitação ora em análise tem a finalidade de contratar pessoa jurídica a fim de locar bem imóvel destinado à ocupação das atividades da creche Jose Neto Ribeiro no Bairro Centro.

A situação em comento se embasa no art. 74, X, da Lei nº 14.133, o qual dispõe:

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



V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Desta forma, é possível verificar que as contratações de imóveis podem ser feitas por meio de inexigibilidade de licitação, realizando uma contratação direta, quando aquele for o único capaz de atender as necessidades da administração pública.

Para tanto, no mesmo dispositivo legal mencionado, em seu parágrafo 5º, é esclarecido a forma do procedimento que deverá ser adotada para locações de imóveis, veja-se:

§ 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.

Sendo assim, após a identificação do imóvel que inicialmente poderia atender as necessidades da locação, foi realizado a avaliação do bem e de seu estado de conservação pelo setor de coordenação de arrecadação, fiscalização e tributação do município de Pacajus, o qual confirmou que ele é adequado para cumprir com a descrição dos requisitos necessários para contratação, tornando suas características de instalação e de localização necessárias para sua escolha.

Sem haver nenhum outro imóvel no Município que possua a metragem e as divisões em salas que possam fornecer os serviços, e ainda estando na área urbana com fácil acesso, ficou demonstrando ser esta a melhor opção para administração pública.

Neste íterim, o valor requerido pelos proprietários também não divergiu dos valores atualmente praticados no mercado imobiliário, o que é positivo para administração pública, haja vista que a locação é a única maneira de continuar prestando os serviços hoje ofertados pela creche supracitada.

Portanto, apresentados os aspectos inerentes a esta contratação, o imóvel objeto da locação é o único disponível da área apto a atender às necessidades da Administração Pública, tendo em vista suas características.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

Ademais, este mesmo artigo, em seu parágrafo 1º exprime que nas licitações que forem parceladas devem ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

No caso em apreço, não se vê vantajosidade em parcelar o objeto da contratação, tendo em vista que apenas um imóvel atenderá as necessidades do Município.



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ESPERADOS:

A locação de um imóvel para o funcionamento das atividades da creche Jose Neto Ribeiro, pela Secretaria de Educação do Município de Pacajus/CE, é indispensável, e os resultados esperados estão relacionados à segurança e bem estar, uma vez que, é inviável a permanência de crianças, professores e demais profissionais no atual prédio, tendo em vista os riscos inerentes ao ambiente em reforma, tais como circulação de máquinas, presença de materiais de construção, ruídos intensos e áreas temporariamente interditadas.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS:

Antes de celebrar o contrato de locação do imóvel destinado ao funcionamento das atividades da creche Jose Neto Ribeiro, pela secretaria de Educação, a Administração da Prefeitura Municipal de Pacajus adotou diversas providências para garantir a segurança e qualidade do espaço. Primeiramente, foi realizada uma análise minuciosa do imóvel a ser alugado, verificando se atendia a todas as necessidades para desenvolvimento das atividades, como instalações adequadas, proximidade a pontos de concentração dos alunos daquela unidade, acessibilidade, entre outros aspectos. Além disso, foram realizadas vistorias técnicas para garantir a segurança estrutural do prédio. Posteriormente, foram realizadas negociações com os proprietários do imóvel para estabelecer as condições do contrato, como valor do aluguel, prazos, cláusulas de manutenção e responsabilidades de ambas as partes.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INDEPENDENTES AO OBJETO:

Não foi identificada a necessidade de contratações correlatas para essa aquisição.

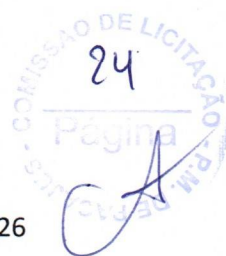
DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS:

Fundamentação: Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21). Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento (Art. 7º, inciso XII da IN 40/2020).

A presente contratação não gera impactos ambientais diretos.

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA:

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21). Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação (Art. 7º, inciso XIII da IN 40/2020). Após uma análise criteriosa dos elementos apresentados, concluímos que a contratação se considera a mais adequada ao funcionamento provisório da creche Jose Neto Ribeiro, atendendo plenamente a necessidade da Secretaria de Educação do Município de Pacajus.



Pacajus, 30 de janeiro de 2026

ELABORADO POR: MÁRIO ROBERTO GOMES DOS SANTOS

Coordenador de projetos básicos
Portaria 304/2025