

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE**

JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL AVALIADO

DO OBJETO

Trata-se o presente procedimento que tem por objetivo a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Ponto de Apoio no Povoado Estancinha, visando atender as necessidades da Secretaria de Saúde, conforme Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e demais peças que fazem parte da instrução do presente feito.

DOS FATOS

A Secretaria Municipal da Saúde do Município de Lagarto/SE tem por competência legal o planejamento e execução das políticas públicas de saúde do município.

Para o cumprimento de suas atribuições, a Secretaria necessita de uma estrutura adequada para atender as demandas de saúde da população, incluindo um ambiente apropriado para o seu funcionamento e armazenamento de itens utilizados por esta secretaria.

Diante da premissa acima, faz-se necessário o aluguel de imóvel para o funcionamento do Ponto de Apoio do Povoado Estancinha, visando atender as necessidades da Secretaria de Saúde, neste município.

É imperioso destacar que não há inventário de imóveis pertencentes ao Município, nenhum imóvel que se encaixe nas características necessárias para a instalação do mencionado equipamento. Desta forma, o Estudo Técnico Preliminar, apontou a locação como solução mais vantajosa, visto que o Município não dispõe de imóvel para realocação, assim como no momento não há disponibilidade de recursos financeiros para aquisição de imóvel ou mesmo aquisição de terreno para construção futura.

A exigência de licitar, prevista no art. 37, XXI, da Constituição Federal, existe para que sejam respeitados os Princípios Constitucionais da isonomia e da eficiência, mandamentos estes também insculpidos na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

Por sua vez, a Lei 14.133/21 permite, em situações excepcionais, que se efetive a contratação sem a realização de prévio procedimento licitatório, uma vez que tal procedimento, em determinados casos, frustraria a concretização adequada das funções estatais, eis que o procedimento licitatório normal conduziria ao sacrifício dos fins almejados pelo Estado e não asseguraria uma contratação adequada.

A inviabilidade de competição na locação de imóvel, caracteriza-se na Administração Pública caso de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/21, de tal forma que a contratação direta se impõe em face da impossibilidade de concorrência, devido as características da demanda e do objeto como é o caso em tela, *in verbis*:

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. (*grifo nosso*)

A contratação direta, no entanto, não pressupõe a inobservância dos Princípios Constitucionais, Administrativos e daqueles previstos no instituto que rege as licitações e contratações públicas, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da administração, implicando que as situações de inexigibilidade sejam devidamente justificadas.

Cumpre elucidar que antes do início do procedimento de inexigibilidade de licitação, um chamamento público foi disparado para que proprietários de imóveis com as características semelhantes apresentassem proposta para locação.

Dessa forma, verifica-se que as peças atreladas ao processo, DFD, ETP, e demais documentos relacionados, fundamentaram a necessidade da contratação, da inviabilidade de competição, bem como a razão da escolha do imóvel, tomando por fulcro principalmente a apresentação das características que atendam integralmente o objeto pretendido, bem como disponibilidade de saldo orçamentário e financeiro.

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

Diante da necessidade por um imóvel que servirá para as instalações de um Ponto de Apoio, visando atender as necessidades da Secretaria de Saúde e conforme manifestação do Departamento de Patrimônio informando não constar do acervo patrimonial do Município de Lagarto imóvel que se encaixe nas condições e características necessárias à instalação do referido equipamento, assim como com o resultado negativo do Chamamento Público para proprietários de imóveis com características semelhantes as mencionadas anteriormente, não restou senão a locação do por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Vislumbrando-se que a referida contratação se revela imperiosa para a Secretaria Municipal da Saúde, tendo em vista a flagrante necessidade prover um local adequado para as instalações de um Ponto de Apoio, visando atender as necessidades da Secretaria de Saúde, visando atender as necessidades da Secretaria de Saúde, a escolha recaiu sobre o imóvel situado no Povoado Estancinha, zona rural, neste Município de Lagarto e de propriedade do Senhor Damião Araújo Menezes, pessoa física, inscrito no Cpf sob o nº 629.604.235-34, residente no Povoado Estancinha, zona rural - Lagarto/SE, CEP; 49400-000, portador de CPF: 629.XXX.XXX-34 e RG.: 01.XXX.XXX-7 SSP/SE, que, nos termos da lei, demonstrou sua regularidade nos documentos habilitatórios, estando devidamente instruído o processo, a saber:

- ✓ Documento de Formalização de Demanda;
- ✓ Ofício da Secretaria Municipal de Saúde;
- ✓ Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica;
- ✓ Levantamento Cadastral e Planta Baixa Esquemática;
- ✓ Estudo Técnico Preliminar;
- ✓ Termo de Referência;
- ✓ Justificativa Técnica da Contratação;
- ✓ Solicitação de Despesa;
- ✓ Comunicação ao proprietário do valor resultante do Laudo Avaliativo, com a aceitação do proprietário;
- ✓ Escritura Pública do Imóvel;

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

- ✓ Cópia da CNH do proprietário;
- ✓ Comprovante de Residência do proprietário;
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Tributários, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda e Orçamento do Município de Lagarto;
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Estaduais, expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda de Sergipe;
- ✓ Certidão Negativa de Licitantes Inidôneos emitida pelo Tribunal de Contas da União- TCU;
- ✓ Certidão Negativa de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, emitida pelo Conselho Nacional de Justiça-CNJ;
- ✓ Certidão Judicial, emitida pelo Poder Judiciário do Estado de Sergipe;
- ✓ Declaração Unificada;

DO IMÓVEL

Conforme descreve o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens, trata-se de um imóvel pertencente ao Senhor Damião Araújo Menezes, pessoa física, inscrito no Cpf sob o nº 629.604.235-34, residente no Povoado Estancinha, zona rural - Lagarto/SE, CEP; 49400-000, portador de CPF: 629.XXX.XXX-34 e RG.: 01.XXX.XXX-7 SSP/SE, possuindo 372,74 m² de área total, destinado a instalação do Ponto de Apoio, visando atender as necessidades da Secretaria de Saúde, cujas dimensões são:

- Área do terreno: 372,74 m²;
- Perímetro: 82,10 m²;
- Área construída, pavimento térreo: 160,47 m²;
- Área Construída, pavimento superior: 0m²;
- Área total construída: 160,47 m²;
- Área livre: 212,27 m²;
- Taxa de ocupação: 43,05 %.

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

Ainda em relação ao imóvel, o Laudo de Avaliação de Imóvel na zona rural, e está fora da área de Adensamento Preferencial.

O imóvel está localizado em via asfaltada, sendo servido por rede de abastecimento de água e energia elétrica, além da iluminação pública, serviços dos correios e de limpeza pública.

No tocante ao preço, a Comissão Permanente de Avaliação de Bens da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano- SEMDU, utilizou os métodos diretos e indiretos na avaliação de imóveis urbanos e rurais, quais sejam: comparativo de dados do mercado e o comparativo de dados de reprodução e benfeitorias. No primeiro o valor é definido através de dados de mercado, após tratamentos estatísticos, já no segundo, o valor das benfeitorias são utilizados através da reprodução de seus elementos construtivos.

Assim sendo, e considerando a classificação do imóvel, fora adotado o método “Comparativo de Dados de Mercado”, para avaliação do mesmo e definição do valor de aluguel.

No cálculo do valor do aluguel, forma compilados os custos da área livre e construída do imóvel, com base nos valores definidos pela Comissão e levando-se em consideração a sua tipologia e condições estruturais e dimensionamento.

Para o valor da área construída foi definido o valor de R\$ 15,00 a R\$ 25,00/ m² já para a área livre o valor de R\$ 1,00 a R\$ 3,50 / m², chegando aos seguintes valores: (160,47 m² x 5,00) + (212,27 m² x 0,00) = R\$ 802,35 (oitocentos e dois reais e trinta e cinco centavos).

Com os valores das áreas construída e livre definidos, chegou-se ao valor R\$ 802,35 (oitocentos e dois reais e trinta e cinco centavos) como valor mensal do aluguel, totalizando R\$ 9.628,20 (Nove mil, seiscentos e vinte e oito reais e vinte centavos), destacando que após definição do valor, o proprietário do imóvel foi cientificado do valor definido em avaliação, demonstrando sua concordância quanto ao mesmo.

Por todo exposto, instruído o processo e alinhada à demanda, com fundamentos no **artigo 74, inciso V da lei 14.133/2021**, e demais dispositivos correlatos e aplicáveis, se opina pelo prosseguimento da contratação sendo esta justificativa técnica acompanhada de todas as demais

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE**

peças que instruem o processo de contratação e se coadunam de forma uníssona pelo prosseguimento do feito.

Lagarto/SE, 05 de junho de 2025.


Jéssica Carvalho Nascimento
Diretora da Atenção Básica