



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE JAPARATUBA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 53/2025

JUSTIFICATIVA

A Secretária de Educação deste Município, vem, em atendimento ao art. 72, da Lei Federal nº 14.133/2021, apresentar justificativa de inexigibilidade de licitação para a Locação de 01 (um) imóvel, localizado na Rua Japaratuba, s/n, povoado São José em Japaratuba/SE, para atender as necessidades da Escola Municipal Vereador João Prado, conforme o quanto disposto neste processo.

Para respaldar a sua pretensão, trago aos autos do sobredito processo peças fundamentais: documento de formalização de demanda, estudo técnico preliminar, projeto básico, pesquisa de mercado e mapa de apuração, além da proposta de serviços e documentos hábeis de quem se pretende contratar.

Em que pese a inviabilidade de competição, ainda assim, é inexigível o Processo Licitatório, em razão dos requisitos, todos voltados para a pessoa do futuro contratado.

Instada a manifestar-me, apresento justificativa de inexigibilidade de licitação *sub examine*, o que faz nos seguintes termos:

A Lei nº 14.133, art. 73, V dispõe, *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.

(...)

§ 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.”

Em seguida, o mesmo diploma legal estabelece as condições formais para a composição do processo para contratação direta; Ei-las:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no [art. 23 desta Lei](#);

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE JAPARATUBA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente.

Sabe-se que o citado Município de Japaratuba, por força da sua natureza jurídica, se sujeita ao Estatuto das Licitações e Contratos.

É bem de perceber, todavia, que nem sempre é necessário, ou possível, instaurar-se um procedimento licitatório (o que ocorre no presente caso). A regra é licitar, no entanto, a Lei nº 14.133/2021 excepciona casos em que esta é dispensável ou inexigível.

A inexigibilidade de licitação pressupõe uma situação em que esta não é viável. Ou seja, a licitação inexigível é uma obrigação, principalmente diante das circunstâncias do caso concreto e da altivez dos bens jurídicos a serem protegidos.

Assim, como se observa, a lei que rege as licitações e contratos administrativos estabelece critérios objetivos para a contratação direta. E é sob a óptica desses critérios infraconstitucionais que demonstrarei a situação de inexigibilidade de licitação que ora se apresenta.

Analisando-se, agora, *pari passu*, os requisitos exigidos para se configurar a inexigibilidade, além da inviabilidade de competição, veem-se que o imóvel que se pretende locar atende a todos requisitos necessários ao pleno atendimento do interesse público, além de que fora apresentada documentação satisfatória para o atendimento das disposições legais.

Assim, de cada um dos requisitos preestabelecidos, temos:

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: fora apresentado pelo demandante o laudo de avaliação do imóvel, providenciado pelo setor competente deste Município, onde identificou-se, ainda, que o valor apurado está plenamente compatível com as demais contratações do Município, para objetos semelhantes;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; fora apresentado pelo setor demandante declaração implicando em que o acervo municipal não dispõe de imóvel em condição similar, capaz de atender satisfatoriamente às suas necessidades;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela: no projeto básico apresentado pelo setor demandante fora apresentada a devida justificativa.

Vencidos os requisitos necessários para uma contratação direta nos moldes do art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, vejamos, agora, as condições formais para a composição do processo de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 72, incisos I a VIII do mesmo dispositivo:

I - Documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo: conforme já mencionado anteriormente, para a instrução do processo foram elaborados DFD, ETP e Projeto Básico, portanto, cumprido o requisito;

II - Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23, da Lei 14.133/2021: este requisito foi cumprido ainda na elaboração do ETP, onde fora realizada a avaliação prévia do imóvel pelo setor competente, sendo o valor apurado devidamente comparado com as demais contratações do órgão, para objetos similares, onde constatou-se que o valor a ser contratado está plenamente compatível com o praticado no mercado;

III - Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos: toda documentação anterior a esta etapa passou por análise do Controle



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE JAPARATUBA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

Interno, que opinou pela continuidade do processo; a análise do jurídico se dará mais adiante, após a confecção da minuta de contrato;

IV - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido: também compõe o processo o documento de Solicitação de Despesa e Reserva de Saldo, cujo garante, através de bloqueio no sistema de gestão utilizado, o crédito orçamentário pertinente à despesa planejada; e, em complemento a este, também foi juntada a Declaração de Impacto Orçamentário, cuja demonstra a relevância desta contratação em relação ao orçamento total do órgão. Esses documentos, de forma complementar entre si, são plenamente satisfatórios a este requisito;

V - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária: toda a documentação apresentada pela proponente está compatível com o que foi pontuado no projeto básico, que por sua vez, tão somente replicou o disposto no art. 62, da Lei nº 14.133/2021;

VI - Razão da escolha do contratado: a escolha do imóvel em questão se dá pelo fato de que já foi amplamente representado neste termo, onde, de um lado tem-se o Município, cujo não dispõe em seu acervo de imóvel munido de características adequadas para atender a demanda, e, do outro, o imóvel que se pretende locar foi o único identificado que preenche tais requisitos;

VII - Justificativa de preço: fora realizada a avaliação prévia do imóvel pelo setor competente, sendo o valor apurado devidamente comparado com as demais contratações do órgão, para objetos similares, onde constatou-se que o valor a ser contratado está plenamente compatível com o praticado no mercado;

VIII - autorização da autoridade competente: apresentada toda a demanda anterior à autoridade máxima do órgão, este opinou por autorizar, conforme insta nos autos.

Por fim, diante da fundamentação fático-jurídica, e:

Considerando, que não há no acervo patrimonial de bens imóveis da Administração Pública Municipal, naquela localidade, imóvel disponível para funcionamento da Escola Municipal Vereador João Prado;

Considerando, que o imóvel a ser locado é ideal para a atividade a que se destina, qual seja, funcionamento da Escola Municipal Vereador João Prado, sendo sua estrutura ideal para tal, atendendo, portanto, as necessidades;

Considerando, que o imóvel, devido às suas características de projeto, com cômodos de médias áreas, boa estruturação e espaço físico, atende às necessidades deste Centro;

Considerando, que o imóvel se encontra em ótima localização, que é bem servido pelos melhoramentos públicos básicos, tais como água, energia elétrica, pavimentação, serviço postal e coleta de lixo;

Considerando, que o imóvel se apresenta em bom estado de conservação, boa localização e cômoda adequação para o fim a que se destina e, além disso, que o valor do aluguel se encontra em conformidade com o preço praticado no mercado imobiliário, conforme Laudo de Avaliação expedido pela Secretaria de Engenharia.

Portanto, vencidos todos os requisitos elencados na legislação em vigor, reponta extreme de dúvidas, que a situação que se nos apresenta, conforme aqui intensiva e extensivamente demonstrada é, tipicamente, de Inexigibilidade de Licitação.

Perfaz a presente inexigibilidade o valor total R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais), sendo que as despesas decorrentes para contratação serão por conta da seguinte classificação orçamentária:



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE JAPARATUBA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

- U.O.: 02006 Secretaria Municipal de Educação
- Ação: 2014 Desenvolvimento e Manutenção do Ensino Fundamental
- Elemento da despesa: 33903600 Outros serviços de terceiros - Pessoa Física
- Fonte de Recurso: 15001001

As condições de pagamento e prazo de vigência devem seguir os termos dispostos no projeto básico.

Finalmente, porém não menos importante, *ex positis*, opino pela contratação direta, sem o precedente processo licitatório, *ex vi* do art. 74, V, c/c art. 72, incisos I a VIII, todos da Lei nº 14.133/2021, em sua atual redação.

Nada a acrescentar, submeto à autoridade superior para apreciação e posterior ratificação desta, após o que deverá ser publicada em sítio eletrônico oficial, em obediência ao parágrafo único do art. 72 da mesma norma jurídica susoaludida.

Japaratuba/SE, 12 de maio de 2025.

GILENE DOS SANTOS
Secretária de Educação
Decreto nº 11/2025