



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

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 01/2026

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



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE JAPARATUBA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

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 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 do 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.



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE JAPARATUBA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

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\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), sendo que as despesas decorrentes para contratação serão por conta da seguinte classificação orçamentária:

- 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, *expositis*, 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, 29 de janeiro de 2026.

ERIVALDO GASPAR DE ALMEIDA
Secretário Adjunto de Educação
Decreto nº 12/2025