



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO RIACHÃO DO DANTAS
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, TRABALHO, POBREZA E DA
MULHER

OK JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE

A presente justificativa tem por objetivo fundamentar a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel destinado para órgão gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho, Pobreza e da Mulher, comportando ainda no espaço físico os atendimentos da central do Cadastro Único e Programa Bolsa Família situado no endereço, praça Epifânio Goes nº 21, bairro centro, Riachão do Dantas. Enfatiza-se que, o imóvel atende ao requisito de área estratégica e o espaço físico necessário para os devidos atendimentos, acolhimentos e desenvolvimento de atividades nos equipamentos públicos e gestão favorecendo o melhor acesso dos usuários afim de proporcionar maior qualidade a oferta do serviço e gestão do SUAS no território Riachãoense.

Esta medida administrativa se faz necessária diante de circunstâncias específicas que caracterizam a singularidade da situação enfrentada pelo município. A decisão de optar pela contratação direta não é tomada de forma leviana, mas sim após uma análise criteriosa do cenário local, das necessidades prementes da Administração Pública e das limitações do mercado imobiliário na região de interesse. Nos tópicos a seguir, serão detalhados os aspectos cruciais que justificam esta escolha, abordando a necessidade do imóvel, os critérios de escolha do fornecedor, a adequação do preço proposto e, fundamentalmente, as razões que tornam inexigível o processo licitatório neste caso particular. Esta justificativa visa, portanto, não apenas cumprir as exigências legais, mas também demonstrar de forma transparente e inequívoca o compromisso desta Administração com a eficiência, economicidade e interesse público na gestão dos recursos municipais.

1. DA NECESSIDADE DO IMÓVEL

A Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho, Pobreza e da Mulher enfrenta atualmente um desafio logístico significativo para a disponibilidade do órgão gestor da Política, bem como, a central do cadastro único e posto de identificação para a retirada de CIN. A ausência de um local apropriado para realizar as intervenções de gestão compromete a eficiência operacional da secretaria e o processo de acolhimento e proteção social trabalhado. Além disso, a falta de um ponto centralizado dificulta o acesso dos usuários e trás comprometimentos legais diante da pactuação tripartite do SUAS.

Diante desse cenário, torna-se imperativa a locação de um imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho, Pobreza e da Mulher, bem como, a Central do Cadastro Único e Programa Bolsa Família. A localização ideal para este imóvel é na sede de Riachão do Dantas/SE, estrategicamente posicionado para ser o ponto focal de gestão e às áreas de maior demanda dos serviços. Esta escolha geográfica não é arbitrária, mas baseada em um estudo cuidadoso das necessidades operacionais da secretaria e de demanda para a participação nas atividades com o recorte de público em situação de vulnerabilidade socioeconômica.



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO RIACHÃO DO DANTAS
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, TRABALHO, POBREZA E DA
MULHER

2. DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

A busca por um imóvel que atendesse às necessidades específicas da Secretaria Municipal de Assistência Social revelou-se um desafio considerável. Uma pesquisa extensiva na região de interesse, conduzida com o auxílio de lideranças locais e moradores antigos, evidenciou uma escassez crítica de propriedades adequadas disponíveis para locação.

Neste contexto de opções limitadas, o imóvel pertencente a Associação de Assistência à saúde e cultural de Riachão do Dantas, localizado no endereço, praça Epifânio Goes nº 21, bairro centro, Riachão do Dantas emergiu como a única alternativa viável. Esta propriedade não apenas atende aos requisitos de localização estratégica, mas também oferece as dimensões e a estrutura física necessárias para a realização das atividades com o público.

A singularidade desta opção foi corroborada por uma série de evidências coletadas durante o processo de busca. Declarações de lideranças comunitárias, reuniões com moradores locais e um registro fotográfico detalhado da área circundante demonstram de forma inequívoca a ausência de outras propriedades que pudessem atender às necessidades da Administração. A disponibilidade imediata deste imóvel para locação, em um cenário de escassez, representa uma oportunidade única para solucionar o problema logístico enfrentado pela secretaria.

3. DO PREÇO

A questão do valor da locação foi abordada com o máximo de cautela e responsabilidade, visando assegurar não apenas a legalidade, mas também a economicidade da contratação. O proprietário propôs um valor mensal de R\$ 3.850,00 (três mil oitocentos e cinquenta reais), totalizando R\$ 46.200,00 (Quarenta e seis mil e duzentos reais) para o período de 12 (Doze) meses. Para avaliar a adequação deste valor ao mercado local, foram adotadas múltiplas abordagens de verificação.

Um laudo de avaliação, elaborado por Lívio Oliva Oliveira, CREA nº 2720912450, forneceu uma base técnica sólida, estimando o valor justo de locação para propriedades similares na região entre R\$ 1.000,00 (mil reais) e R\$ 3.600,00 (três mil seiscentos e reais).

Tal análise, levou em conta fatores como localização, dimensões, estado de conservação e adequação às necessidades da Administração. Com base nesse estudo e no conhecimento profundo da realidade econômica local, a secretaria demandante aprovou o valor proposto como condizente com a realidade do mercado.

Considerando a localização estratégica do imóvel, suas características únicas no contexto municipal e a urgência da necessidade administrativa, o valor proposto se apresenta não apenas aceitável, mas vantajoso para a Administração. Esta conclusão é respaldada pela convergência entre o laudo técnico de avaliação e o estudo comparativo interno, garantindo que a contratação seja realizada em termos economicamente favoráveis ao município.

4. DA INEXIGIBILIDADE

A opção pela contratação direta através de inexigibilidade de licitação é uma decisão fundamentada nas circunstâncias fáticas específicas deste caso e amparada pelo



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO RIACHÃO DO DANTAS
**SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, TRABALHO, POBREZA E DA
MULHER**

ordenamento jurídico. Embora o Art. 51 da Lei 14.133/2021 estabeleça que as locações de imóveis devam ser precedidas de licitação, é crucial reconhecer que esta regra pressupõe a existência de múltiplas opções que permitam um processo competitivo.

No caso em tela, a realidade factual demonstra a inviabilidade da aplicação do Art. 51. A inexistência de outros imóveis disponíveis para locação na área de interesse municipal torna materialmente impossível a realização de um processo licitatório. Esta situação nos direciona ao Art. 74, inciso V, da mesma lei, que prevê a possibilidade de inexigibilidade para a "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

A inviabilidade de competição se manifesta primordialmente pela ausência de alternativas no mercado imobiliário local. Um extenso levantamento realizado na área demonstrou de forma inequívoca que o imóvel em questão é o único disponível que atende à necessidade de localização da Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho, Pobreza e da Mulher. A localização, neste contexto, é o fator preponderante, considerando a necessidade estratégica de posicionar as atividades e alcance do público alvo da secretaria de assistência social e o programa bolsa família.

É importante ressaltar que a constatação desta indisponibilidade foi realizada através de métodos adequados à realidade local. Diferentemente de centros urbanos maiores, onde anúncios em internet ou jornais são comuns, em nosso município do interior, a prática usual de divulgação de imóveis para aluguel se dá através de cartazes informativos afixados na frente dos imóveis. Nossa equipe realizou uma busca minuciosa na região, verificando visualmente a existência desses cartazes e consultando diretamente os moradores e comerciantes locais sobre a disponibilidade de imóveis para locação.

Esta abordagem, alinhada com os costumes e práticas da comunidade local, permitiu um levantamento abrangente e fidedigno da situação imobiliária na área de interesse. O resultado desta pesquisa confirma a inexistência de outras opções viáveis, reforçando a necessidade da contratação direta do único imóvel disponível.

A decisão pela inexigibilidade, portanto, não é uma escolha baseada em preferências ou em características únicas do imóvel, mas sim na constatação factual da ausência de opções que permitiriam um processo licitatório. Esta realidade foi documentada através de declarações de conhecedores do mercado local, registros das buscas visuais realizadas e consultas a moradores da região.

Diante do exposto, a contratação direta por inexigibilidade para a locação do imóvel em questão se apresenta não apenas como legalmente viável, mas como a única solução possível para atender ao interesse público, considerando a realidade do mercado imobiliário local e as necessidades operacionais do município. Esta abordagem respeita o espírito da lei, que visa garantir a eficiência e economicidade nas contratações públicas, mesmo em situações em que o processo licitatório tradicional se mostra impraticável.

Riachão do Dantas/SE, 15 de Julho de 2025

Valéria Souza Lopes de Almeida.

Secretária de Assistência Social, Trabalho, Pobreza e da Mulher.