



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**

JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL AVALIADO

DO OBJETO

Trata-se o presente procedimento que tem por objetivo a locação de imóvel destinado à instalação do Telecentro Professora Luzinalva Vieira Santos, 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 de Cultura do Município de Lagarto/SE é o órgão da administração pública municipal responsável por formular, implementar, coordenar e executar as políticas públicas de cultura no município de Lagarto, no estado de Sergipe.

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.

Após análise da estrutura atualmente disponível, constatou-se a **inexistência de imóvel próprio da municipalidade que atenda às especificações técnicas e operacionais necessárias** ao funcionamento eficaz do Telecentro.

Diante dessa realidade, optou-se pela **locação de imóvel avaliado por profissional habilitado**, conforme laudo de avaliação anexo, observando os princípios da economicidade, eficiência, interesse público e atendimento às necessidades administrativas. A avaliação imobiliária assegura que os valores praticados estão compatíveis com os preços de mercado, garantindo transparência e legalidade ao processo de contratação.

Ademais, a locação proposta representa uma solução viável e imediata para garantir a continuidade e o aprimoramento dos serviços prestados pelo Telecentro, evitando prejuízos ao funcionamento da máquina pública e à execução das políticas públicas.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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.

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.

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.

Diante da necessidade por um imóvel para instalação do Telecentro Professora Luzinalva Vieira Santos, 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, 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.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Vislumbrando-se que a referida contratação se revela imperiosa para a Prefeitura Municipal, tendo em vista a flagrante necessidade prover um local adequado para o funcionamento do Telecentro, a escolha recaiu sobre o imóvel situado Rua Benigno Oliveira, nº 210, Povoado Jenipapo, neste Município de Lagarto e de propriedade da Sr. Gildete Batista da Paixão, **pessoa física, inscrito no CPF sob o nº 336.296.845-72**, residente na Rua A, nº 35 , Povoado Jenipapo, CEP: 49400-000, Lagarto/SE, que, nos termos da lei, demonstrou sua regularidade nos documentos habilitatórios, estando devidamente instruído o processo, a saber:

- ✓ Documento de Formalização de Demanda nº 462/2025;
- ✓ Ofício do Departamento de Patrimônio;
- ✓ Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica;
- ✓ Levantamento Cadastral e Planta Baixa Esquemática;
- ✓ Estudo Técnico Preliminar;
- ✓ Termo de Referência;
- ✓ Justificativa Técnica da Contratação;
- ✓ Ofício da Secretaria Municipal da Fazenda informando dotação e saldo orçamentário;
- ✓ Solicitação de Despesa;
- ✓ Autorização;
- ✓ Comunicação ao proprietário do valor resultante do Laudo Avaliativo, com a aceitação do proprietário;
- ✓ Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel;
- ✓ Cópia do Documento de Identificação Civil
- ✓ Contrato Social;
- ✓ Cartão do CNPJ;
- ✓ Comprovante de Quitação de Água não é exigido, pois a rede de abastecimento possui fonte própria;
- ✓ Comprovante de quitação de energia;
- ✓ 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;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

- ✓ 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;
- ✓ Declaração Unificada;

DO IMÓVEL

Conforme descreve o Laudo de Avaliação de Imóvel Rural, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens, trata-se de um imóvel pertencente a Senhora Gildete Batista da Paixão, possuindo 98,80m² de área total construída, situado na Rua Benigno de Oliveira, nº 210, Povoado Jenipapo, primeiro andar neste Município, destinado a instalação do Telecentro, cujas dimensões são:

- Área do terreno: 272,73 m²;
- Perímetro: 93,06 m;
- Área construída Pavimento Térreo: 98,80m²;
- Área total construída: 98,80 m²;
- Área livre: 173,93m²;
- Taxa de ocupação: 36,22%.

Ainda em relação ao imóvel, o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, destaca que o imóvel foi construído em um pavimento Térreo, com acesso individual, localizado no Povoado Jenipapo.

O imóvel está localizado em área Urbana no povoado jenipapo, no Município de Lagarto, está dentro da Área de Adensamento Preferencial, 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 do 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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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, foram 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 (quinze reais), e área livre adotada 1,50 (um e cinquenta centavos), chegando ao seguinte valor: $98,80\text{m}^2 \times \text{R\$}15,00 + (173,93\text{m}^2 \times 1,50) = \text{R\$}1.742,90$ (mil, setecentos e quarenta e dois reais e noventa centavos).

Com os valores das áreas construída e livre definidos, chegou-se ao valor de R\$ 1.742,90 (mil, setecentos e quarenta e dois reais e noventa centavos), como valor mensal do aluguel, totalizando R\$ 20.914,80 (vinte mil, novecentos e quatorze reais e oitenta centavos) anual, 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 alinhado 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 peças que instruem o processo de contratação e se coadunam de forma uníssona pelo prosseguimento do feito.

Lagarto/SE, 30 de julho de 2025.


José Antônio Prata Neto
Secretário Municipal de Cultura