



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**

# **JUSTIFICATIVA**

# **TÉCNICA**



**ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

**JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL AVALIADO**

**DO OBJETO**

Trata-se o presente procedimento que tem por objetivo a locação de imóvel destinado a instalação da garagem da Secretaria Municipal de Educação, 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 Educação do Município de Lagarto/SE tem por competência legal o planejamento e execução das políticas educacionais, a gestão das Unidades Escolares e a promoção de ações para a melhoria da qualidade do ensino.

Na execução das suas competências, a SEMED necessita de estrutura adequada para o bom desempenho de suas funções, isso inclui prédios para instalação dos departamentos e guarda de equipamentos.

Diante da premissa acima, faz-se necessário o aluguel de imóvel para a instalação de garagem da Secretaria Municipal de Educação.

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 DE EDUCAÇÃO**

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.

Cumprido 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.

Diante da necessidade por um imóvel para instalação da garagem da Secretaria Municipal da Educação, 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



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

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 Prefeitura Municipal, tendo em vista a flagrante necessidade prover um local adequado para instalação da Secretaria Municipal da Educação, a escolha recaiu sobre o imóvel situado na Rua Enoque Amorim, nº 328, Horta, neste Município de Lagarto e de propriedade da Senhora **MARIA APARECIDA AMORIM SANTOS**, pessoa física, **inscrito no CPF sob o nº 609.888.785-34**, residente na Rua São Pedro, Conjunto Presidente Médici II, Bairro Luzia nº 76, CEP: 49048340, Aracaju/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 7/2025;
- ✓ Ofício da Secretaria Municipal da Administração;
- ✓ 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;
- ✓ Registro de Imóvel;
- ✓ Certidão de Inteiro Teor;
- ✓ Cópia do Documento de Identificação Civil e Cadastro de Pessoas Físicas;
- ✓ Comprovante de Situação Cadastral no CPF;
- ✓ Comprovante de Residência do proprietário;
- ✓ Certidão de Casamento;
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Tributários, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda e Orçamento do Município de Lagarto;



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

- ✓ 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;
- ✓ 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 Senhora Maria Aparecida Amorim Santos, possuindo 2.107,74m<sup>2</sup> de área total, situado na Rua Enoque Amorim, nº 328, Horta, neste Município, destinado a instalação da garagem da Secretaria Municipal da Educação, cujas dimensões são:

- Área do terreno: 2.107,74m<sup>2</sup>;
- Perímetro: 184,15m<sup>2</sup>;
- Área construída, pavimento térreo: 60,82m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 121,64m<sup>2</sup>;
- Área livre: 1368,41m<sup>2</sup>;
- Taxa de ocupação: 62,03%.

Ainda em relação ao imóvel, o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, destaca que o imóvel está situado no meio da quadra, em via asfaltada, apresenta topografia regular plana nivelada.

O imóvel está localizado em área urbana no bairro Horta, está em via asfaltada, 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**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

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.

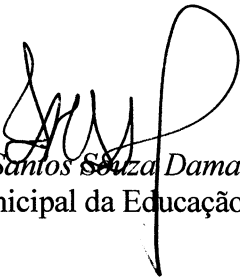
No cálculo do valor do aluguel, forma compilados os custos da área livre e construída do imóvel, com base nos valores definidos pela Comissão e levando-se em consideração a sua tipologia e condições estruturais e dimensionamento.

O cálculo dos valores das áreas foi realizado com base nos seguintes critérios: para a área construída, foi adotado o valor de R\$15,00 por metro quadrado, sendo  $121,64\text{m}^2 \times 15,00$  resultando em um total de R\$1.824,60 (mil, oitocentos e vinte e quatro reais, sessenta centavos). Já para a área livre, considerou-se o valor de R\$1,60 por metro quadrado, sendo  $1.368,41\text{m}^2 \times 1,60$  o que corresponde a R\$ 2.189,45 (dois mil, cento e oitenta e nove reais, quarenta e cinco centavos). Por fim, a área livre coberta teve seu valor fixado em R\$4,00 por metro quadrado, sendo  $1.246,77\text{m}^2 \times 4,00$  totalizando R\$4.987,08 (quatro mil novecentos e oitenta e sete reais e oito centavos).

Com os valores das áreas construída e livre definidos, chegou-se ao valor de R\$ 9.001,14 (nove mil e um reais e quatorze centavos) como valor mensal do aluguel, totalizando R\$ 108.013,68 (cento e oito mil, treze reais e sessenta e oito 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 peças que instruem o processo de contratação e se coadunam de forma uníssona pelo prosseguimento do feito.

Lagarto/SE, 07 de março de 2025.

  
Taysa Mercia dos Santos Souza Damaceno  
Secretária Municipal da Educação