



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

JUSTIFICATIVA
TÉCNICA



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**

067
[Handwritten signature]

JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL AVALIADO

DO OBJETO

Trata-se o presente procedimento que tem por objetivo a locação de imóvel destinado à instalação da Secretaria Municipal do Turismo, 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 do Turismo do Município de Lagarto/SE** tem por competência legal o planejamento e a execução de políticas públicas voltadas para o desenvolvimento do turismo local, promovendo a divulgação e valorização dos atrativos turísticos, culturais e históricos do município.

Para o cumprimento de suas atribuições, a Secretaria necessita de uma estrutura adequada que garanta o bom funcionamento de suas atividades, incluindo um prédio para a instalação do departamento administrativo.

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

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

068
[Handwritten signature]

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 Secretaria Municipal do Turismo, 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

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 o funcionamento da Secretaria Municipal do Turismo, a escolha recaiu sobre o imóvel situado na Rua Dr. Laudelino Freire, nº 184, Centro, neste Município de Lagarto e de propriedade da empresa **MSA ADMINISTRADORA LTDA, pessoa jurídica, inscrito no CNPJ sob o nº 19.999.925/0001-16**, localizado na Av. Pedro Paes de Azevedo, nº 130, Aracaju/SE, CEP: 49020-450, representada pelo Senhor **José Menezes de Almeida Júnior**, inscrito no CPF nº 023.XXX.XXX-10, que, nos termos da lei, demonstrou sua regularidade nos documentos habilitatórios, estando devidamente instruído o processo, a saber:

- ✓ Documento de Formalização de Demanda nº 1/2025;
- ✓ 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;
- ✓ Cópia do Documento de Identificação Civil do Representante Legal;
- ✓ Cartão CNPJ;
- ✓ Contrato Social;
- ✓ Contrato Administrativo de Locação de Imóvel;
- ✓ Comprovante de Residência;
- ✓ Comprovante de Quitação de Energia;
- ✓ Comprovante de Quitação de Água não é exigido, pois a rede de abastecimento possui fonte própria;



070
[Handwritten signature]

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**

- ✓ 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;
- ✓ 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 a Empresa MSA ADMINISTRADORA LTDA, possuindo 95,86m² de área total, situado na Rua Dr. Laudelino Freire, nº 184, Centro, neste Município, destinado a instalação da Secretaria Municipal do Turismo-SEMTUR, cujas dimensões são:

- Área Total Construída: 95,86m²;

Ainda em relação ao imóvel, o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, destaca que o imóvel está situado no meio da quadra e dentro de uma galeria comercial, em via asfaltada.

O imóvel está localizado em área urbana no perímetro do centro, no Município de Lagarto, está dentro da Área de Adensamento Preferencial, 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 tratamentos estatísticos, já no segundo, o valor das benfeitorias são utilizados através da reprodução de seus elementos construtivos.



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**

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.

Para a área construída foi definido o valor de R\$50,00, chegando ao seguinte valor: $95,86\text{m}^2 \times \text{R\$}50,00 = \text{R\$}4.793,00$ (quatro mil, setecentos e noventa e três reais).

Com os valores das áreas construída e livre definidos, chegou-se ao valor de R\$ 4.793,00 (quatro mil, setecentos e noventa e três reais), como valor mensal do aluguel, totalizando R\$57.516,00 (cinquenta e sete mil, quinhentos e dezesseis reais) 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 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, 19 de março de 2025.


Wedson Andrade Nunes
Secretário Municipal de Turismo