



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 16/2025

Processo Administrativo nº 103.792/2025

Ementa: Justificativa pertinente ao Processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, referente à locação de imóvel objetivando o funcionamento da Casa Lar I, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 c/c a Lei nº 8.245/91.

Encaminha-nos a Diretoria Administrativa o pedido, autorizado pela Secretária Municipal da Família e da Assistência Social, para elaboração do Processo Administrativo pertinente e manifestação quanto à possibilidade de locação de imóvel objetivando o funcionamento da Casa Lar I, a ser firmado entre a Secretaria Municipal da Família e da Assistência Social, inscrita no CNPJ nº 13.128.780/0045-12, por meio do Fundo Municipal de Assistência Social, inscrito no CNPJ nº 17.901.209/0001-29, neste ato representado pela Senhora Simone Chrystine Santana Valadares, Secretária Municipal da Família e da Assistência Social, portadora do RG nº 52X.XXX SSP/SE e do CPF nº 275.XXX.XXX-00, e do outro lado o Senhor Ricardo Celso Ulisses de Melo, portador do RG nº 64XX97 SSP/SE e do CPF nº 256.XXX.XXX-04, neste ato representado por sua procuradora VALOR IMOBILIÁRIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 13.845.715/0001-97, com sede na Avenida Augusto Maynard, nº 163, Bairro São José, Aracaju/SE, CEP 49.015-380, a qual é neste ato representada por sua sócia administradora, a Senhora DELANE NASCIMENTO DE SENA E SILVA FRANCA, brasileira, casada, advogada, portadora do RG nº 1.XXX.X51 SSP/SE e inscrita no CPF nº 812.XXX.XXX-04.

Assim, manifesta-se acerca da solicitação pleiteada, firmando a contratação em **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, fundamentada no artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/21 c/c o disposto na Lei nº 8.245/91. Em observância às determinações constantes nas legislações pertinentes, passamos a JUSTIFICAR a contratação em análise:

I – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – ADEQUAÇÃO AO ARTIGO 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/21

A regra geral para celebração dos Contratos Administrativos é a realização prévia de processo de licitação pública. Excepcionalmente, o ordenamento jurídico autoriza a contratação direta, seja por dispensa ou por inexigibilidade de licitação.

No presente caso, aplica-se a hipótese de inexigibilidade de licitação, conforme o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:





ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

Artigo 74 da Lei 14.133/2021. 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.

Quanto à necessidade do enquadramento legal, vinculando-se o fundamento do Art. 74, inciso V, vejamos o que disciplina o Dr. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes em seu festejado livro, CONTRATAÇÃO DIRETA SEM LICITAÇÃO:

“Para que a situação possa implicar na dispensa de licitação deve o fato concreto enquadrar-se no dispositivo legal preenchendo todos os requisitos. Não é permitido qualquer exercício de criatividade ao administrador, encontrando-se as hipóteses de licitação disponível revistas expressamente na Lei, numerus clausus, no jargão jurídico, querendo significar que são apenas aquelas hipóteses que o legislador expressamente indicou que comportam dispensa de licitação”. (JACOBY FERNANDES, Jorge Ulisses. Contratação direta sem licitação. Brasília: Brasília Jurídica, 1995. p. 156);

Marçal Justem Filho leciona que:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares”. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 8 ed. São Paulo. Dialética, 2000. p. 252).

Assim como o particular, a Administração Pública também realiza atos bilaterais, como os contratos, visto que não é, em todos os aspectos, onipotente. Sendo assim, é a princípio, os





ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

contratos de locação em que o Poder Público figura como locatário terão cláusulas contratuais regidas pela Lei nº 8.245/91 (norma de direito privado), o que é possível conforme a Lei nº 14.133/21, ressaltando a sua compatibilização com as peculiaridades que exige este inquilino especial, uma vez que a Administração Pública não poderá abdicar de certas prerrogativas e sujeições que lhe confere o direito público.

Nesse sentido, os contratos de locação nos quais a Administração figure como locatária, deve procurar o equilíbrio entre os dois regimes, para que a aplicação demasiada de um ou de outro não venha a prejudicar os interesses dos contratantes.

Sobre o assunto, o autor Toshio Mukai (1998, p. 88s) tem visão bastante pertinente, quando diz que *as normas de direito privado são de aplicação supletiva*, não significando o emprego das normas desse direito, mas das formas.

Caso não honre os aluguéis, por exemplo, não poderá usar o interesse público para evitar o despejo, visto que a proteção do interesse público não retira da Administração o dever de observar os direitos e deveres previstos na ordem jurídica (PEREIRA JUNIOR, 1994, p. 381). (grifo nosso).

Da mesma forma que o Poder Público deve cumprir com as suas obrigações quanto locatário (art. 23 da Lei 8.245/91), poderá exigir do locador os seus deveres, como o direito de preferência (no caso de alienação do bem locado) e de retenção das benfeitorias (BORGES, 1995, p. 83).

II – DA RAZÃO DA ESCOLHA E DA NECESSIDADE:

A Casa Lar I integra o serviço de acolhimento institucional voltado à proteção integral de crianças e adolescentes em situação de risco e vulnerabilidade social, afastados do convívio familiar por medida protetiva ou determinação judicial, conforme preveem o Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990) e as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

Essas unidades têm caráter residencial e visam proporcionar ambiente familiar e acolhedor, com acompanhamento integral e educador/cuidador residente, conforme previsto na Resolução CNAS nº 109/2009 (Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais).

O imóvel atualmente utilizado pela Casa Lar I encontra-se com risco de desabamento e rachaduras graves em muros e paredes, colocando em perigo a integridade física e psicológica das crianças e adolescentes acolhidos, bem como dos trabalhadores que atuam na unidade. A permanência no local configura violação das normas de proteção social e sujeita o Município à responsabilidade civil e administrativa.

Diante desse quadro, foi determinada a busca imediata por um novo imóvel que atenda às exigências de habitabilidade, acessibilidade, segurança e salubridade. Após análise técnica,





ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

verificou-se que não existem imóveis públicos disponíveis que possam ser destinados à continuidade do serviço, conforme atestado pelo Departamento Central de Patrimônio.

Foram realizadas buscas e avaliações de imóveis no mercado, observando-se critérios de localização (proximidade de escolas, unidades de saúde e transporte público), estrutura física, ventilação, acessibilidade e possibilidade de residência para o educador/cuidador. O imóvel selecionado atendeu a todos esses requisitos e mostrou-se o único apto e disponível para imediata ocupação, assegurando a continuidade do serviço essencial.

Dessa forma, a locação justifica-se por se tratar de medida urgente e necessária à preservação da integridade dos acolhidos e à manutenção da política pública municipal de acolhimento institucional, em conformidade com o princípio da continuidade do serviço público.

III - DA VIGÊNCIA:

O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, contando da data da assinatura do Contrato.

IV – DO VALOR DO CONTRATO:

O valor mensal do aluguel do imóvel ora locado será de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, perfazendo o valor anual de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) e o valor global de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

V – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL PROGRAMÁTICA	PROJETO OU ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSO
19401	08.245.0012	2068	3.3.90.39	15000000

VI - DA CONCLUSÃO:

Diante do exposto, a locação do imóvel configura-se como medida imprescindível para garantir a continuidade da política pública de acolhimento institucional do Município, assegurando o direito fundamental à convivência comunitária de crianças e adolescentes em situação de risco, bem como condições adequadas de trabalho aos profissionais envolvidos.





ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

Trata-se de decisão fundamentada em critérios técnicos, jurídicos e sociais, em consonância com os princípios que regem a Administração Pública e com as normas de proteção à infância e adolescência.

Assim, justifica-se plenamente a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, c/c a Lei nº 8.245/1991.

DANIEL MORAES DE CARVALHO
Diretor de Administração Financeira da SEMFAS

RATIFICO

SIMONE CHRYSTINE SANTANA VALADARES
Secretária Municipal da Família e da Assistência Social





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: BCE8-D243-4E12-FC91

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



DANIEL MORAES DE CARVALHO (CPF 048.XXX.XXX-05) em 25/11/2025 11:06:22 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



SIMONE CHRYSTINE SANTANA VALADARES (CPF 275.XXX.XXX-00) em 25/11/2025 11:39:36
GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://aracaju.1doc.com.br/verificacao/BCE8-D243-4E12-FC91>