



JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A presente locação destina-se à ampliação da rede de serviços da Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Turismo do Município de Saquarema/RJ, visando prover um espaço que ofereça acessibilidade plena e estrutura funcional para o desempenho das atividades administrativas e suporte institucional, pautando-se nos seguintes pontos:

- **Inexistência de imóveis públicos disponíveis:** Após levantamento junto ao Setor de Patrimônio, constatou-se a inexistência de imóveis públicos vagos na localidade do Centro, Saquarema/RJ, que atendam às necessidades específicas desta municipalidade.
- **Critérios de Seleção:** A busca pelo imóvel ideal pautou-se em critérios técnicos objetivos, visando identificar as opções que oferecessem a maior vantagem para a Administração Pública. Dentre os parâmetros utilizados na pesquisa de campo, destacam-se:
- **Acessibilidade Plena:** Priorizaram-se imóveis com instalações situadas no pavimento térreo e infraestrutura já adaptada, garantindo o acesso imediato de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme as normas vigentes; o imóvel escolhido conta com acesso por elevadores.
- **Prontidão de Uso (Economicidade):** Seleção de imóvel que se encontrasse pronto para ocupação, visando evitar o dispêndio de recursos públicos com reformas estruturais ou adaptações complexas;
- **Capacidade Operacional:** Exigência de metragem compatível com a ampliação da rede de serviços e a estrutura funcional necessária ao suporte institucional;
- **Localização Estratégica:** Critério de centralidade para facilitar o deslocamento da população e otimizar a visibilidade e o suporte dos serviços prestados pela Secretaria;
- **Habilitação Documental:** Verificação da documentação de propriedade, qualificação jurídica e certidões de regularidade fiscal, garantindo-se a plena capacidade jurídica e a conformidade necessária à celebração do contrato, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Diante dos parâmetros utilizados na pesquisa de campo, identificou-se que o imóvel situado na Rua Coronel Madureira, nº 11, Centro, Saquarema/RJ, de propriedade da empresa NL & Carvalho Participações e Empreendimentos Ltda. (CNPJ nº 26.062.159/0001-24), apresenta características de instalações e de localização que tornam viável a sua contratação.

Para a continuidade do processo, o referido imóvel deverá ser submetido à avaliação prévia por Comissão competente, conforme preceitua o art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. Caberá à referida Comissão analisar e atestar a aptidão do imóvel, mediante verificação da integridade das instalações elétricas e hidráulicas, bem como das condições de acessibilidade em face das necessidades da Administração.

Ademais, compete à referida Comissão definir o valor de mercado da locação, garantindo que este seja estipulado de forma compatível com os preços praticados para imóveis similares na mesma região. Tal procedimento visa assegurar a estrita observância ao princípio da economicidade, condicionando a formalização do contrato à confirmação da vantajosidade para a Administração Pública Municipal.

Saquarema, 22 de dezembro de 2025.


Rafael da Costa castro
Secretário Municipal de Esporte, Lazer e Turismo
Mat.: 949798