



ESTADO DE PERNAMBUCO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 -Santa Cruz da Baixa Verde - PE
CNPJ 35.445.485/0001-01

RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 047/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 026/2025

CONTRATANTE: Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Baixa Verde (PE)

OBJETO:

Aquisição de um imóvel localizado no Loteamento Modesto, perímetro urbano do Município de Santa Cruz da Baixa Verde, que atenda às dimensões oficiais necessárias à construção e manutenção de um Estádio Municipal de Futebol, obedecidas as condições técnicas estabelecidas em laudo técnico apenso.

CONTRATADA:

MODESTO DOS SANTOS NETO, Brasileiro, Agricultor, com IDRG. nº 3569531-SSP/PE e, CPF: 667.198.364-04, casado sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens com ALDILENE MAGALHAES DE LIMA SANTOS, com ID.RG. nº 7089483 - SDS/PE, CPF: 036.824.744-98, residente e domiciliado no referido Sítio Salgada Município de Santa Cruz da Baixa Verde/PE

Com fulcro no que preceitua o Artigo 72, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/2021 e ao amparo do arrazoadado a seguir alinhado, em consonância com o disposto no Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e documentação apensa, passa-se a tecer comentários acerca das **Razões da Escolha** do(a) Sr.(a) **MODESTO DOS SANTOS NETO**, Brasileiro, Agricultor, com IDRG. nº 3569531- SSP/PE e, CPF: 667.198.364-04, casado sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens com ALDILENE MAGALHAES DE LIMA SANTOS, com ID.RG. nº 7089483 - SDS/PE, CPF: 036.824.744-98, residente e domiciliado no referido Sítio Salgada Município de Santa Cruz da Baixa Verde/PE, para contratação direta, por INEXIGIBILIDADE de Licitação, objetivando à aquisição de um imóvel urbano (terreno) destinado à construção, instalação e manutenção de um Estádio Municipal de Futebol, obedecidas as condições técnicas estabelecidas em laudo técnico.

Preliminarmente, importante ressaltar que para cumprimento do que preceitua a Nova Lei de Licitações e Contratos há que se acrescentar, de forma fundamentada, a razão da escolha da executante do serviço a contratar, tendo como premissa os dispositivos legais pertinentes.

Nesse contexto, vejamos, *ipsis literis*, o que pontifica o art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, cujo teor trata dos procedimentos a adotar para celebração de contratação direta:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:



ESTADO DE PERNAMBUCO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 -Santa Cruz da Baixa Verde - PE
CNPJ 35.445.485/0001-01

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

O elenco de procedimentos citados no dispositivo regulamentar acima, estabelece a razão da escolha do contratado como *conditio sine qua nom* para a contratação direta, seja por dispensa ou por inexigibilidade.

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.

A presente motivação traz, pormenorizadamente, as razões incontestes que ensejarão a licitude da contratação direta para consecução do objeto pretendido, qual seja, a aquisição de um imóvel urbano destinado à construção de um estádio de futebol do Município de Santa Cruz da Baixa Verde (PE).

Relevante asseverar, entretanto, que a aquisição do imóvel em comento atenderá às exigências e necessidades da Administração Municipal para edificação de um estádio de futebol, equipamento público de grande valia para a população, porquanto abrigará eventos de lazer, incentivando a prática do desporto, em especial nas camadas mais jovens.

Imperioso ressaltar que a solução em tela consubstancia-se na aquisição de um bem imóvel (terreno), cujas características e localização se mostraram adequadas e estratégicas, com vistas à ulterior edificação do Estádio Municipal de Futebol de Santa Cruz da Baixa Verde – PE

A aquisição em apreço afigura-se como pressuposto fático e jurídico indispensável para a materialização do referido equipamento público, destinado à promoção do desporto, do lazer e da integração social, em conformidade com os direitos fundamentais insculpidos nos artigos 6º e 217 da Constituição da República Federativa do Brasil.



ESTADO DE PERNAMBUCO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 -Santa Cruz da Baixa Verde - PE
CNPJ 35.445.485/0001-01

Demais disso, impende referir que, dada a natureza do objeto – um bem imóvel desprovido de edificações preexistentes –, resultam inaplicáveis as exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, previstas na parte final da dicção legal do inciso VII do § 1º do art. 18, uma vez que tais obrigações incidirão sobre a futura obra a ser erigida, e não sobre o terreno em si.

Ressalte-se, porque oportuno, que a opção pela aquisição de um terreno específico como solução para a demanda administrativa em tela fundamenta-se em critérios eminentemente técnicos, que visam a garantir a viabilidade, a segurança e a funcionalidade do futuro Estádio Municipal. A edificação de um equipamento de tal porte e relevância social impõe a observância de requisitos técnicos indeclináveis, a saber:

- ✓ **Localização Estratégica:** A área a ser adquirida deverá possuir localização que facilite o acesso da população, preferencialmente servida por malha viária adequada e com proximidade a rotas de transporte público, minimizando os impactos urbanísticos e de mobilidade.
- ✓ **Topografia Favorável:** A escolha recairá sobre terreno com características topográficas que otimizem a implantação do projeto arquitetônico e de engenharia, reduzindo a necessidade de onerosas obras de terraplenagem, contenção e fundações especiais.
- ✓ **Dimensões e Gabarito:** O imóvel deverá possuir área superficial suficiente para albergar não apenas o campo de jogo e as arquibancadas, mas também as estruturas de apoio indispensáveis, como vestiários, áreas de circulação, instalações sanitárias, estacionamento e acessos de segurança, em estrita conformidade com as normas técnicas pertinentes.
- ✓ **Conformidade Urbanística e Ambiental:** O terreno deve estar situado em zona urbana cujo Plano Diretor e legislação de uso e ocupação do solo permitam a construção de equipamentos comunitários de grande porte, além de possuir a devida regularidade ambiental para a intervenção pretendida.

Ainda sobre o mister, registra-se que o imóvel adquirido corresponde a gleba complementar a terreno do Município, já existente, cuja aquisição possibilitará a obtenção da área total do imóvel necessário à construção do antedito estádio.

Isto posto, com o fito de melhor aclarar a descrição retromencionada, bem como explicitar os critérios de seleção adotados, transcreve-se, a seguir, fragmentos da planta baixa dos dois empreendimentos citados. Vejamos:

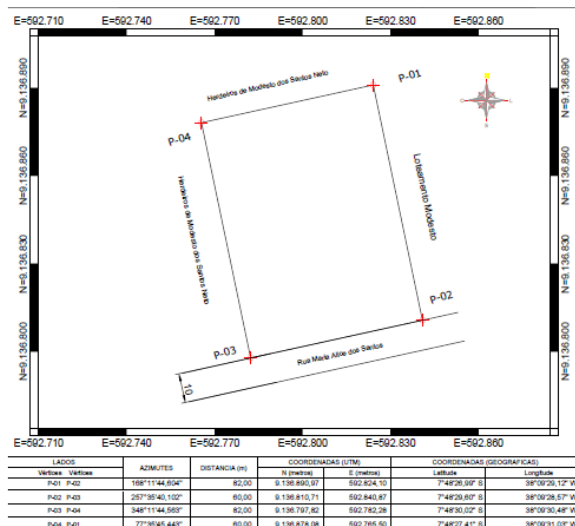


ESTADO DE PERNAMBUCO

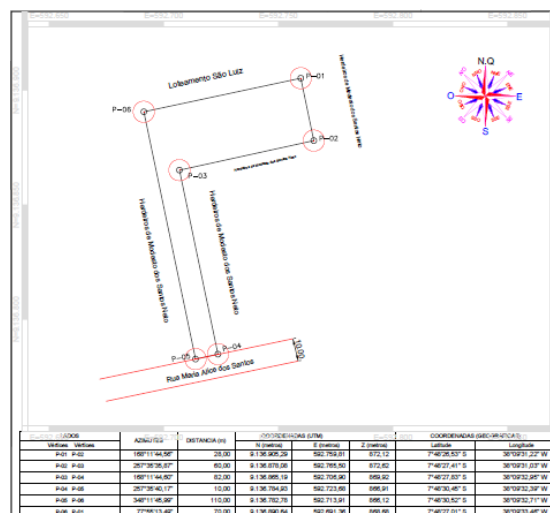
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 - Santa Cruz da Baixa Verde - PE
CNPJ 35.445.485/0001-01

1. Imóvel próprio á existente adquirido(complementar)



2. Imóvel



Nesse cenário, a aquisição de imóvel apresenta-se como a solução mais viável, célere e economicamente justificável, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e da continuidade do serviço público. Visto que, o imóvel objeto da presente contratação, por atender integralmente às exigências da Administração, configurando-se como a única alternativa capaz de suprir as necessidades identificadas neste procedimento administrativo.

Por fim, a Administração tem o dever constitucional de fomentar práticas desportivas formais e não-formais, como direito de cada um, observados, dentre outras atribuições, a proteção e o incentivo às manifestações desportivas de criação nacional (CF, Art. 217, inciso IV)

Ademais, consoante disposto no inciso V do Art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, foram cumpridos todos os pré-requisito para contratação direta, para fins de aquisição de imóveis, em cumprimento às disposições dos incisos I, II e III, do § 5º do prefalado artigo 74. Senão vejamos:

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.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;



ESTADO DE PERNAMBUCO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 -Santa Cruz da Baixa Verde - PE
CNPJ 35.445.485/0001-01

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Acerca do imóvel, conforme consta nos autos, foi realizada pesquisa no cadastro imobiliário do Município, acerca do que, não constam pendências cadastrais, também não há débitos vencidos, nem inscritos em dívida ativa. Na oportunidade foi juntada autos do processo, cópia do documento de comprovação de titularidade do imóvel.

O imóvel foi submetido a vistoria, realizada pela equipe técnica do Município, conforme se faz prova por cópia de Laudo de Avaliação do Imóvel, acostados ao presente Processo.

Pelo exposto, resta translúcido que o imóvel objeto da aquisição, é o que melhor se adequa para a concretização dos objetivos intentados pela Administração Municipal, pelas características e peculiaridades que encerra, viabiliza-nos a sua escolha para a concretização da retromencionada compra.

Assim sendo, conclui-se que elencados os dispositivos legais citados, se justifica a opção pela contratação direta objetivando a aquisição de imóvel (terreno) situado no perímetro urbano de Santa Cruz da Baixa Verde, com acesso pela rodovia PE-378. Que liga Santa Cruz a cidade de Manaira, no vizinho Estado da Paraíba.

Destarte, justificada a razão da escolha do executante, restarão atendidos os pressupostos insculpidos nas normas legais vigentes, mormente o disposto no inc. V § 5º do art. 74, da Lei Federal nº 14.133/2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

Por derradeiro, pugnamos pela concretude da contratação, considerando a conjugação do interesse público e a perfeita adequação legal do procedimento.

Santa Cruz da Baixa Verde (PE), 02 de Dezembro de 2025

ISMAEL QUINTINO LEITE DE SOUSA
PREFEITO