

JUSTIFICATIVA DE SINGULARIDADE

A contratação pretendida tem por objeto a locação de imóvel residencial destinado ao acolhimento temporário de grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional no âmbito das ações de proteção social desenvolvida pelo município de Orleans/SC, com a finalidade de assegurar condições adequadas de moradia, proteção, segurança e dignidade ao núcleo familiar beneficiário.

A contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no Art. 74, Inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que contempla a hipótese de locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha. Para tanto, faz-se necessária a demonstração nos autos do processo administrativo da singularidade do imóvel em relação à finalidade pública pretendida, bem como da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

No presente caso, a singularidade do imóvel decorre da conjugação de suas características físicas, funcionais e locacionais, associadas às condições de disponibilidade para ocupação e as necessidades específicas do grupo familiar a ser atendido. Tais elementos, considerados de forma conjunta, devem ser analisados em relação aos requisitos estabelecidos pela Administração para o atendimento da situação concreta de vulnerabilidade habitacional identificada.

O imóvel selecionado apresenta configuração compatível com a finalidade residencial pretendida, dispondo de ambientes necessários ao adequado acolhimento do grupo familiar, tais como sala, cozinha, banheiro e quartos em quantidade compatível com a composição familiar, além das demais condições necessárias à utilização segura, adequada e digna do espaço como unidade habitacional.

A escolha considera, ainda, as condições de habitabilidade, segurança, acessibilidade, conservação, infraestrutura, bem como sua disponibilidade para ocupação no período necessário ao atendimento da demanda. Essas condições deverão ser devidamente aferidas e formalmente atestadas pela Administração, mediante avaliação técnica e demais documentos pertinentes, de modo a assegurar que o imóvel reúna condições suficientes para o cumprimento da finalidade social da contratação.

A localização constitui, igualmente, elemento relevante para a escolha do imóvel, tendo em vista sua relação direta com as necessidades do grupo familiar beneficiário e com os objetivos da Política Pública de Proteção Social. Nesse sentido, a localização deve ser considerada não apenas sob o aspecto geográfico, mas também em relação à facilidade de acesso aos serviços públicos essenciais, equipamentos da rede socioassistencial, unidades de saúde, instituições de ensino e demais recursos necessários à manutenção das condições mínimas de proteção, integração e autonomia familiar.

No processo de identificação da solução mais adequadas, foram consideradas alternativas disponíveis, inclusive a possibilidade de utilização de imóvel pertencente a patrimônio público municipal, bem como a existência de outros imóveis disponíveis no mercado privado. A análise, contudo, deve observar os requisitos objetivos estabelecidos para o atendimento da situação concreta, especialmente quanto à adequação da estrutura física, localização, condições de habitabilidade, segurança, acessibilidade, compatibilidade com a composição familiar, disponibilidade para ocupação e atendimento tempestivo para a necessidade identificada.

Nesse contexto, a escolha do imóvel não decorre de mera preferência subjetiva da Administração tampouco de conveniência particular do proprietário, mas da análise objetiva da compatibilidade entre as características do bem e a necessidade habitacional concreta que se pretende atender. A justificativa da escolha encontra-se vinculada às circunstâncias específicas do grupo familiar beneficiário e deverá ser demonstrada por meio dos documentos, avaliações e demais elementos que integram o Processo Administrativo.

Ressalta-se que a contratação possui natureza eminentemente social e habitacional, destinando-se a assegurar, de forma temporária, condições dignas de moradia ao grupo familiar em situação de vulnerabilidade. A medida encontra-se inserida no âmbito das ações de Proteção Social desenvolvida pelo município e busca contribuir para a preservação da dignidade, da segurança e da integridade do núcleo familiar, em consonância com as políticas públicas destinadas ao atendimento de situações de vulnerabilidade social.

A disponibilidade do imóvel para ocupação dentro do prazo necessário ao atendimento da situação identificada constitui, igualmente, fator relevante para sua escolha. A necessidade administrativa possui caráter concreto e demanda solução compatível com a urgência e as particularidades da situação de vulnerabilidade apresentada, não se mostrando adequada alternativa cuja disponibilidade dependa de prazo incompatível com a necessidade de proteção habitacional identificada.

Dessa forma, a singularidade do imóvel deve ser compreendida a partir da análise conjunta de suas características de localização, estrutura física, funcionalidade, condições de habitabilidade, segurança, conservação, acessibilidade, adequação à composição do núcleo familiar e disponibilidade para ocupação.

A reunião desses elementos, quando devidamente comprovado nos autos, evidencia a compatibilidade específica do imóvel com a finalidade pública pretendida e fundamenta sua seleção pela Administração.

Assim, estando devidamente demonstrado nos autos que o imóvel selecionado apresenta características compatíveis com a finalidade habitacional pretendida, que sua escolha decorre da aplicação de critérios objetivos relacionados a situação concreta do grupo familiar, que não se mostra adequada a utilização de eventual alternativa disponível e que o valor da locação é compatível com os parâmetros de mercado, resta caracterizada sob os aspectos técnico e administrativo, a necessidade de seleção do referido imóvel para atendimento da situação habitacional identificada.

Por conseguinte, a contratação poderá ser enquadrada na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no Art. 74, Inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que devidamente comprovados nos autos os pressupostos legais pertinentes e observadas todas as demais exigências legais, regulamentares e documentais aplicáveis à instrução e formalização do processo administrativo.

Orleans/SC, 06 de outubro de 2026.

WELITON DEBIAZI BIANCO Secretário da Assistência Social e Habitação