JUSTIFICATIVA GERAL DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO E DO PREÇO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 005/2026 – SEMTRAS
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3.111/2026 – SEMTRAS

JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO PROJETO TRANSFORMAR ATRAVÉS DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMTRAS

PROPOSTO: LUIZ IVAIR LIMA CHAVES **CPF/MF nº** 134.556.642-53, procurador da Sra. ANA ROBERTA LIMA CHAVES, **CPF/MF nº** 207.474.462-53

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO PROJETO TRANSFORMAR

JUSTIFICATIVA

O Município de Santarém, em razão de sua vasta extensão territorial, demanda a presença efetiva do Estado na prestação de serviços essenciais à população. A Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SEMTRAS, no exercício de suas atribuições, é responsável pela operacionalização da política do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, com o objetivo de oferecer atendimento qualificado nos âmbitos da proteção social básica e da proteção social especial.

Nesse contexto, o Município conta com diversos equipamentos do SUAS que disponibilizam serviços, programas e projetos de forma planejada e contínua, considerando as vulnerabilidades sociais diagnosticadas em seus territórios e a realidade dos usuários atendidos e acompanhados. Além disso, a SEMTRAS realiza encaminhamentos para benefícios sociais, colaborando para a superação de situações de vulnerabilidade e risco social vivenciadas pela população.

Entre os equipamentos socioassistenciais necessários ao fortalecimento da rede de proteção, destaca-se o Projeto Transformar: juntos por uma infância segura, cuja finalidade é trabalhar o enfrentamento ao abuso e exploração sexual de crianças e adolescentes no município de Santarém, trabalhando de maneira preventiva em parceria com a rede de proteção e na redução de danos.

Ressalta-se que a contratação seguirá estritamente os procedimentos e critérios estabelecidos pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos – Lei nº 14.133/2021, observando princípios de legalidade, impessoalidade, eficiência, economicidade e publicidade, garantindo transparência e segurança jurídica em todas as etapas do processo.

A locação de imóvel justifica-se pela necessidade de disponibilizar ambiente apropriado para a instalação e pleno funcionamento do Projeto Transformar, proporcionando estrutura física compatível com as exigências do serviço e assegurando a continuidade da oferta pública de atendimento ao público de referência do projeto, uma vez que o trabalho, além de abarcar as regiões ribeirinhas, planalto e eixo forte, também é voltado para a zona urbana, demandado um local adequado e específico para a realização das atividades.

Além disso, o imóvel deve dispor de infraestrutura compatível com as necessidades do Projeto Transformar. É essencial que ofereça segurança e acessibilidade para os beneficiários e servidores, bem como condições adequadas de ventilação, iluminação e ergonomia. O espaço deve ser dimensionado para suportar a demanda das atividades de atendimento e demais serviços a serem realizados.

A SEMTRAS não possui um espaço próprio que esteja possibilitado de atender às necessidades especificas para o Projeto Transformar. Por esse motivo, a escolha recaiu no imóvel situado na Rua Angélica, Nº 2194, Bairro Jardim Santarém, CEP: 68040-510, perímetro urbano de Santarém/PA, de propriedade da Sra. ANA ROBERTA LIMA CHAVES, representada por seu procurador, o Sr. LUIZ IVAIR LIMA CHAVES, por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo.

O imóvel que é objeto do presente processo é localizado na área urbana de Santarém (PA), com fácil acessibilidade, é valido ressaltar a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o serviço em tela. O imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais. Outro fator de suma importância é a localização do imóvel que é estratégico para a atender as necessidades dos usuários, entre outros fatores.

DA POSSIBILIDADE DA CONTRATAÇÃO DIRETA, POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

Cabe evidenciar que o Município de Santarém, não possui imóveis disponíveis para as atividades correlatas a demanda em destaque, nem verbas disponíveis para aquisição e compra de um imóvel na localidade relacionada pelo setor requisitante, assim sendo, buscou um disponível para locação junto à várias imobiliárias, e que atendesse as necessidades, como: boa localização, ventilação adequada e contendo boas características estruturais, conforme comprovação do laudo técnico de vistoria.

Conforme previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal/88 - qual determina que, ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com

cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei - as aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. Nesse sentido, importante observar que o procedimento para as licitações e contratações públicas observa o disposto na Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos.

Considerando o princípio da isonomia, entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais. Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Há de se atentar, neste contexto, que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de licitação inexigível. Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, 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.

Nesse sentido, considerando que a Administração deve adotar o procedimento mais adequado à realização da melhor contratação de forma a satisfazer o interesse público;

Considerando ainda que o Artigo 74, § 5º, incisos II e III da Nova Lei de licitações, foram atendidos conforme autos do processo, ou seja, foi encontrado o imóvel que atendesse as nossas necessidades, emitindo assim a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendessem ao objeto da locação e justificou-se a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciou suas vantagens, conforme alude o dispositivo legal:

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

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

A avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando necessárias, foi conduzida pelo engenheiro Lucas Queiroz Reis, CREA 1516316118 conforme exigência do Artigo 74, § 5º, inciso I da Lei 14.133/21:

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
> § 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;

Portanto, atendendo as informações acima, não é viável a abertura de um processo licitatório para a locação de imóveis na zona urbana do Município de Santarém/PA para a instalação e o funcionamento do PROJETO TRANSFORMAR, uma vez que já foi realizada pesquisa e certificada que não há outro imóvel que atenda às necessidades de forma tão adequada.

Contudo, justificamos a necessidade da contratação de locação de imóvel por inexigibilidade, fundamentada no art. 74, V da Lei 14.133/21 para o funcionamento do PROJETO TRANSFORMAR.

Todas as informações apresentadas nos levam a recomendação que seja autorizada a contratação direta, por meio dispensa, nos termos autorizados pela Lei nº. 14.133/21 e alterações posteriores.

DA CONDIÇÃO DO PROPOSTO

O proposto é a LUIZ IVAIR LIMA CHAVES, residente e domiciliado na Avenida Dr. Icoaraci Nunes, Nº 2757, Bairro Aparecida, nesta cidade de Santarém – Pará, procurador responsável pelo imóvel a ser locado. O valor mensal da contratação é de R$ 6.450,00 (seis mil quatrocentos e cinquenta reais), perfazendo o valor total de R$ 77.400,00 (setenta e sete mil e quatrocentos reais).

CONCLUSÃO

Assim, justifica-se a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO PROJETO TRANSFORMAR, ambiente apropriado para a

instalação e pleno funcionamento deste, proporcionando estrutura física compatível com as exigências do serviço e assegurando a continuidade da oferta pública de acolhimento à coletividade. Ainda o imóvel é escolhido constatado a 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.

Considerando a natureza estratégica dessas atividades, é imprescindível disponibilizar infraestrutura compatível com as normas legais e sanitárias pertinentes ao armazenamento de alimentos, garantindo conservação adequada, higiene, segurança e logística eficiente. A locação do imóvel justifica-se, portanto, pela necessidade de proporcionar ambiente apropriado para o pleno funcionamento do projeto transformar, assegurando a continuidade, eficácia e regularidade dos serviços prestados à população atendida pela SEMTRAS.

Considerando o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades da Secretaria Municipal De Trabalho E Assistência Social – SEMTRAS, na cidade de Santarém(PA) com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade da população.

Santarém/PA 13 de outubro de 2026.

PRISCILA GESSI SANTOS DA SILVA:01912223210

Assinado de forma digital por PRISCILA GESSI SANTOS DA SILVA:01912223210
Dados: 2026.10.16 12:51:51 -03'00'

PRISCILA GÉSSI SANTOS DA SILVA
Presidente Da Comissão De Contratação Para Procedimentos Licitatórios
Portaria nº 118/2026 – SEMTRAS

Ratificado por:

ELIS SILVIA REBELO FREITAS:80782922287

Assinado de forma digital por ELIS SILVIA REBELO FREITAS:80782922287

ELIS SILVIA REBELO FREITAS
Secretária Municipal de Trabalho e Assistência Social
Decreto nº 333/2026 – GAP/PMS