



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social

Av. Sérgio Henn, nº. 838 - Jardim Santarém - CEP: 68020-250 - Santarém/Pará

**JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA VISANDO ATENDER AS
NECESSIDADES DO CRAS RIBEIRINHO.**

Interessado: Município de Santarém – Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social.

Fundamento: Artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A GUIA DE CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A Secretaria Municipal do Trabalho e Assistência Social – SEMTRAS, através de sua Comissão Permanente de Licitação, com fulcro no art. 74, inciso v, da Lei nº 14.133/2021 apresenta a seguinte justificativa para a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** na contratação de serviços de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL VISANDO ATENDER AS NECESSIDADES DO CRAS RIBEIRINHO, QUE ESTÁ VINCULADA A SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, VISANDO ATENDER A SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTENCIA SOCIAL**, em razão dos motivos de fato e de direitos a seguir expostos:

A Lei nº nº 14.133/2021, em seu art. 74, inciso V, prevê a inexigibilidade de licitação no caso em que o imóvel locado possua características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

DA MOTIVAÇÃO E PERMISSIVO LEGAL

A Administração na prestação de sua atividade para os seus jurisdicionados, deve manter condições mínimas de infraestrutura para que a sua atividade fim seja prestada de forma adequada e eficaz. Daí a necessidade da existência de toda uma infraestrutura que pode ser compreendida em prédios, equipamentos e de pessoal que possam atender a demanda imposta.

Todo esse aparato deve estar disponível e em plena atividade para a manutenção dessas atividades essenciais.

De todo modo, o Município pode não dispor de bens moveis ou imóveis suficientes para atendimento e funcionalidade, surgindo daí a possibilidade de locações.

A Secretária Municipal de Trabalho e Assistência Social visando suprir as demandas do CRAS Ribeirinho, o qual dispõe de serviços como Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV), Serviço de Proteção e Atendimento Integral a Família (PAIF), necessita de espaço amplo e adequado, com recepção, sala de atendimento, sala de uso coletivo, sala administrativa, copa e banheiros, bem como assegurar acessibilidade às pessoas com deficiência e idosos, conforme orientações do MDS.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social

Av. Sérgio Henn, nº. 838 - Jardim Santarém - CEP: 68020-250 - Santarém/Pará

Considerando que o CRAS Ribeirinho é um equipamento público, em funcionamento desde 2014 e que os serviços ofertados são de caráter continuado, e o Centro de Referência além de atender os usuários da área urbana abrangendo os bairros Aparecida, Caranazal, Esperança, Jardim Santarém, Aeroporto Velho, Liberdade, Mapiri, Laguinho, Fátima, Aldeia, Salé e Centro, também atendem as demandas das Comunidades na região de Várzea, Região do Arapiuns, Lago Grande e Rio Tapajós. É determinante que se realize a contratação direta para a locação mencionada para prover a necessidade do equipamento.

Considerando que o Município de Santarém, não possui imóveis disponíveis para as atividades correlatas a este setor, nem verbas disponíveis para aquisição e compra de um imóvel nesta localidade, assim sendo, buscou um disponível para locação junto à várias imobiliárias, e que atendessem as necessidades, como: boa localização, ventilação adequada e contendo boas características estruturais, conforme laudo de vistoria em anexo.

Considerando que, a escolha recaí sobre o imóvel localizado na Av. Rui Barbosa, 2472, bairro de Fátima, CEP 68.040-030, perímetro urbano de Santarém/PA, de propriedade do Sr. ANTÔNIO ADAILDO LIMA, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF Nº 204.964.272-53, representado por seu bastante Procurador, **CHARLIO SOUSA AGUIAR**, brasileiro, casado, comerciante, CPF nº 780.020.522-34, conforme o art. 74, V da Lei 14.133/2021, in verbis:

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.

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 atendessem 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social

Av. Sérgio Henn, nº. 838 - Jardim Santarém - CEP: 68020-250 - Santarém/Pará

Considerando que o imóvel é singular para ser locado pela Administração Pública, uma vez que ele está localizado na área urbana da cidade de Santarém/PA, próximo às repartições públicas e em rua de fácil localização. Além disso, o imóvel é adequado para acomodar **AS NECESSIDADES DO CRAS RIBEIRINHO**, visto que a área de tamanho adequada e boa estrutura, elétrica em bom estado de funcionamento, contém coleta de lixo, contém água potável.

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 151631611-8, 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 o funcionamento do CRAS, 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 de parte **DO CRAS RIBEIRINHO**. Todas as informações apresentadas nos levam a recomendação que seja autorizada a contratação direta, por meio de inexigibilidade, nos termos autorizados pela Lei nº. 14.133/2021 e alterações posteriores.

RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

Desta forma, visando a continuidade da prestação do serviço junto à coletividade, e a obrigatoriedade de conduzir e garantir todo o aparato para o funcionamento deste, a Administração Municipal realizou uma busca junto algumas imobiliárias de nossa cidade, conforme e-mails, anexado aos autos deste processo. Com o objetivo de encontrar um imóvel que atendessem as condições mínimas exigidas para o funcionamento do CRAS.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social

Av. Sérgio Henn, nº. 838 - Jardim Santarém - CEP: 68020-250 - Santarém/Pará

Após a pesquisa por imóveis que tivessem a estrutura para atender a finalidade do serviço ofertado, o Sr. CHARLIO SOUSA AGUIAR apresentou um imóvel localizado na Av. Rui Barbosa, 2472, bairro Jardim Santarém, CEP 68.040-030, perímetro urbano de Santarém/PA, o qual possui área de terreno 600,02 M². Conforme Inscrição Imobiliária 7,717, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis da Comarca de Santarém, onde possui um pavimento térreo, pavimentação em piso cerâmico, contendo 02 (duas) salas, 03 (três) banheiros, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) dispensa, 02 (dois) corredores, 01 (uma) área de serviço, 01 (um) garagem, 01 (um) parque, 01 (um) depósito, possui uma área de 214,07 m² de construção. O estado de conservação e aspecto geral é considerado regular. Sendo considerado pelo Setor Técnico a propriedade adequada para o funcionamento do CRAS.

Ressalta ainda, que dentre os imóveis visitados pela Secretaria, este foi o que apresentou condições mais próximas aos parâmetros exigidos para a instalação do CRAS, no que tange a localização e condições físicas de instalação.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Destacamos que se trata de uma construção em boas condições de uso no que se refere ao aspecto físico dos elementos construtivos, não havendo nenhum risco aparente quanto à sua estabilidade, onde preço pactuado é aceito por ambas as partes, por se encontrar dentro do valor de mercado.

O valor mensal do aluguel é de **R\$ 5.900,00 (cinco mil novecentos reais)**, sendo inferior ao valor avaliado, valor de mercado deste município, de acordo com os valores de aluguéis verificados durante a procura do imóvel, bem como a avaliação prévia emitida pelo engenheiro civil do município, conforme cópia em anexo no valor de R\$ 6.632,00 (seis mil seiscentos e trinta e dois reais), havendo assim, vantagem para a Administração.

CONCLUSÃO

O presente caso de locação de imóvel destinado a instalação de parte DO CRAS RIBEIRINHO, encontra guarida no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, atendendo as necessidades pretendidas, como já demonstradas.

Ressalte-se que o preço ofertado está em conformidade com o praticado no mercado imobiliário nesta cidade de Santarém, Estado do Pará.

Ante o exposto, e tendo em vista a presença dos requisitos em lei, onde destacamos principalmente a singularidade do imóvel, somos pela contratação da locação envolvendo o Município de Santarém, através da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SEMTRAS, para funcionamento de parte DO CRAS RIBEIRINHO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social
Av. Sérgio Henn, nº. 838 - Jardim Santarém - CEP: 68020-250 - Santarém/Pará

Assim, submetemos à vossa manifestação para que seja apreciado.

Santarém, 19 de maio de 2025.

Alinny Lobato dos Santos Almeida
Divisão Especializada de Proteção Social Básica
Decreto nº993/2025-GAP/PMS, de 15 de Janeiro de 2025