

## PROCESSO ADMINISTRATIVO 09.001-2025-IN

O MUNICÍPIO DE ARACATI, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº. 07.684.756/0001-46, com sede a Rua Santos Dumont, nº. 1146, Farias Brito, Aracati/CE, neste ato representada por seu secretário, **SABRINA CARDOSO BARBOSA VICENTE**, vem por meio desta, tornar público que está realizando inexigibilidade de processo de licitação em conformidade com o artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, para atender as necessidades da Administração no intuito de locar um imóvel para a instalação do **CREAS**, localizado na Cel. Alexanzito, 660, Centro- Aracati/Ceará.

### FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº. 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

Considerando, que a contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da Administração, uma vez que há um procedimento administrativo de inexigibilidade de processo de licitação que antecede a contratação, possibilitando também tratamento igualitário a todos quando da observância dos requisitos para a realização da contratação, o que fora realizado previamente pela Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social no processo administrativo nº. **09.001-2025-IN**

### JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO/RAZÃO DA ESCOLHA

O imóvel objeto desta Inexigibilidade de Licitação, situado na Rua Coronel Alexanzito, nº 660, Centro, Aracati/Ceará, de propriedade da Sra. **Valéria Alcântara Sampaio de Oliveira Silva**, inscrita no CPF sob nº 161.231.403-10, residente e domiciliada na Rua Coronel Alexanzito, nº 359, Centro, Aracati/Ceará, atende plenamente às necessidades da Administração Pública para a **instalação imediata do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS**. O imóvel possui estrutura adequada, com amplo espaço e instalações prontas, conforme atestado em Laudo de Vistoria Técnica elaborado por engenheiro civil deste município.

A locação do imóvel justifica-se conforme previsto no Estudo Técnico Preliminar (ETP nº 025.09.04/2025), que analisou as alternativas disponíveis para a instalação do CREAS. Durante essa análise, foi constatado que a Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social não dispõe de imóvel público próprio na área urbana que

atenda às exigências legais, técnicas e funcionais do serviço. Foram realizadas visitas a diversos imóveis na região central, bem como consultas a plataformas digitais de oferta imobiliária, não sendo identificado outro imóvel com as mesmas características e condições.

A singularidade do imóvel escolhido, tanto por sua localização estratégica quanto pela estrutura física compatível com a Política Nacional de Assistência Social, torna a seleção plenamente justificada. A carência de imóveis similares disponíveis no município inviabiliza a competição, configurando hipótese legal de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, as justificativas para a locação do imóvel são:

- A necessidade estratégica e operacional de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento do CREAS, serviço essencial da proteção social especial de média complexidade;
- A escolha do imóvel baseia-se em critérios técnicos fundamentais, conforme seguem:
  - Salas de atendimento individualizado (mínimo de quatro), assegurando privacidade, sigilo e escuta qualificada;
  - Recepção ampla e acessível, garantindo conforto ao público atendido;
  - Área administrativa funcional, com espaço para equipe técnica e arquivos;
  - Infraestrutura complementar, como copa/cozinha, sistema elétrico e hidráulico em bom estado, segurança física e acessibilidade;
  - Localização central, próxima à rede de serviços públicos e órgãos do Sistema de Garantia de Direitos;
- A viabilidade econômica da locação, cujo valor mensal de R\$ 3.500,00 encontra-se compatível com o mercado local, totalizando R\$ 42.000,00 para o período de 12 meses;
- A inexistência de imóvel ocioso pertencente ao município que possa ser utilizado com a mesma finalidade.

A estimativa das necessidades foi fundamentada em laudo técnico elaborado por engenheiro civil, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), vistoria detalhada e parecer técnico, os quais asseguram que o imóvel atende a todos os requisitos legais, estruturais e funcionais exigidos para sua utilização como sede do CREAS.

Dessa forma, a contratação por inexigibilidade mostra-se legal, eficiente e indispensável para a continuidade dos serviços socioassistenciais, promovendo a

proteção de direitos e o atendimento qualificado à população em situação de vulnerabilidade social.

## JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor estabelecido para a locação do imóvel – R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais, totalizando R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) para o período de 12 meses – baseia-se nos seguintes fundamentos:

1. **Pesquisa de Mercado e Laudo de Avaliação**  
Durante o Estudo Técnico Preliminar (ETP nº 025.09.04/2025), foi realizada pesquisa de mercado especializada para imóveis com características análogas (quatro salas de atendimento, recepção, copa/cozinha, acessibilidade e infraestrutura pronta para uso) na região central de Aracati/CE. O laudo de avaliação técnica, emitido por engenheiro civil habilitado, apontou como valor médio de mercado R\$ 3.500,00/mês, considerando localização estratégica e condições estruturais do imóvel.
2. **Comparativo de Ofertas Disponíveis**  
Foram visitados e analisados diversos imóveis na área de interesse, bem como consultados anúncios em plataformas digitais. Nenhum apresentou a combinação de espaço físico, infraestrutura imediata e proximidade com órgãos da rede socioassistencial ao nível do imóvel situado na Rua Coronel Alexanzito, 660. Os valores praticados para imóveis equivalentes variaram entre R\$ 3.200,00 e R\$ 3.800,00 mensais, situando a proposta de R\$ 3.500,00 exatamente na mediana desses preços.
3. **Custos Inclusos e Benefícios Adicionais**
  - Infraestrutura pronta, sem necessidade de reformas ou adaptações, reduzindo custos adicionais e tempo de implantação;
  - Despesas ordinárias (IPTU, condomínio e manutenção preventiva) incluídas no escopo do aluguel, favorecendo previsibilidade orçamentária;
  - Flexibilidade contratual, com prazo inicial de 12 meses e possibilidade de prorrogação, sem encargos de aquisição ou depreciação do imóvel.
4. **Compatibilidade Orçamentária e Economicidade**  
O valor global de R\$ 42.000,00 está previsto nas dotações do Plano Anual de Contratações e na Lei Orçamentária Anual, sob as fontes de recurso 1500000000 e 1660000000, atendendo aos princípios da economicidade e da eficiência na utilização dos recursos públicos.

Em face do exposto, o preço ajustado revela-se compatível com as condições de mercado, equilibrado em relação às alternativas existentes e adequado ao interesse público, assegurando que o CREAS disponha de sede estruturalmente adequada sem onerar desnecessariamente o orçamento municipal.

### CONCLUSÃO

Levando em consideração as informações contidas até o presente momento no processo, opina, desde que cumpridas todas as formalidades legais e estado o objeto da contratação enquadrado dentro das possibilidades de inexigibilidade, inclusive no que diz respeito ao cumprimento do art. 74, V e art. 72, VII da Lei Federal nº 14.133/2021, pelo regular prosseguimento do presente processo, procedendo-se de com acordo com a devida ratificação.

### DISPOSIÇÕES GERAIS

Por fim, caberá à autoridade competente revogar ou anular esse procedimento, no todo ou em parte, nos termos do artigo 71 da Lei nº. 14.133/21, sendo que para dirimir quaisquer questões que por ventura venham surgir com a execução do presente procedimento de inexigibilidade de licitação, fica eleito o Foro da Comarca de Aracati/CE, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Aracati/CE, 16 de abril de 2025.

  
**SABRINA CARDOSO BARBOSA VICENTE**

Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social



**CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E  
DISPONÍVEIS**

A Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social do Município de Aracati, no uso de suas atribuições legais, certifica para os devidos fins de direito que, após a devida verificação e levantamento junto aos órgãos competentes, não foram encontrados imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam aos requisitos necessários para a instalação do CREAS.

Esta certificação se faz necessária para dar prosseguimento ao processo de locação de imóvel, conforme as disposições legais pertinentes, a fim de assegurar que a administração pública adote as medidas adequadas para a preservação e acessibilidade dos documentos públicos.

Aracati/CE, 16 de abril de 2025.

  
**SABRINA CARDOSO BARBOSA VICENTE**

Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social