



JUSTIFICATIVA

PROCESSO ADMINISTRATIVO 005/2026 SEHAB INEXIGIBILIDADE 002/2026 SEHAB

1. OBJETIVO

A presente justificativa tem por finalidade fundamentar a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária/ SEHAB, assegurando a continuidade das atividades administrativas, a manutenção da estrutura atualmente utilizada pela Secretaria e a preservação da eficiência no atendimento ao interesse público.

A contratação pretendida não se limita à simples disponibilização de espaço físico para funcionamento administrativo. Trata-se, em verdade, da manutenção de estrutura já integrada à dinâmica institucional do Município, em imóvel que, além de comportar as atividades da SEHAB, também abriga a Procuradoria Geral do Município e parte da Procuradoria Fiscal, revelando sua relevância para a própria organização administrativa municipal.

Nesse contexto, a presente justificativa busca demonstrar que a escolha do imóvel decorre de circunstâncias concretas, objetivas e plenamente vinculadas ao interesse público, especialmente em razão de suas características de localização, instalação, capacidade estrutural e adequação funcional, enquadrando-se a hipótese na previsão do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

2. DO ENQUADRAMENTO LEGAL

A contratação direta encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe ser inexigível a licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha.

A norma legal parte do reconhecimento de que determinadas contratações, embora submetidas ao regime jurídico administrativo, não comportam competição efetiva, não por mera conveniência do gestor, mas em razão da própria natureza do objeto pretendido. No caso da locação de imóvel, a inviabilidade de competição surge quando a Administração identifica





que determinado bem possui atributos específicos que o tornam necessário ao atendimento da demanda pública, inviabilizando a substituição por outro imóvel em condições equivalentes.

Diferentemente das hipóteses em que a Administração busca uma solução padronizada, substituível e amplamente disponível no mercado, a locação de imóvel com fundamento no art. 74, inciso V, exige que a escolha recaia sobre bem cujas particularidades de instalação e localização sejam diretamente relacionadas às finalidades administrativas almejadas. Não se trata, portanto, de mera preferência administrativa, mas de vinculação objetiva entre o imóvel e a necessidade pública a ser atendida.

No presente caso, a contratação não decorre de liberalidade administrativa, mas de circunstâncias concretas que tornam o imóvel atualmente utilizado apto de forma singular ao atendimento das necessidades institucionais da SEHAB e dos demais órgãos que ali funcionam, justificando a adoção da inexigibilidade como instrumento jurídico adequado.

3. DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO

A inexigibilidade de licitação pressupõe a impossibilidade prática ou jurídica de instauração de competição útil entre eventuais interessados. No caso da locação de imóvel, a inviabilidade de competição não decorre apenas da existência física de um bem determinado, mas da constatação de que suas características materiais e locacionais não são facilmente reproduzíveis por outros imóveis de forma equivalente.

No presente caso, a inviabilidade de competição decorre diretamente da conjugação de fatores objetivos que singularizam o imóvel pretendido. O prédio atualmente utilizado pela Administração apresenta configuração estrutural compatível com o funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, permitindo não apenas a manutenção de seus serviços, mas também o compartilhamento funcional do espaço com a Procuradoria Geral do Município e parte da Procuradoria Fiscal.

A escolha do imóvel, portanto, não se dá por conveniência abstrata, mas porque sua substituição demandaria a identificação de outro espaço com capacidade semelhante, apto a comportar múltiplas unidades administrativas, com localização estratégica e com condições de funcionamento imediato, o que, na prática, restringe de forma significativa a possibilidade de competição real.

Além disso, a localização do imóvel nas proximidades do prédio da Prefeitura





Municipal de Santarém reforça sua singularidade funcional, na medida em que contribui para a formação de um núcleo administrativo integrado, facilitando o deslocamento de servidores, o acesso dos cidadãos aos serviços públicos e a articulação institucional entre os diversos órgãos municipais.

Nessas condições, eventual procedimento licitatório não se mostraria efetivo, pois a Administração não está em busca de um imóvel qualquer, mas de um imóvel que reúna, simultaneamente, condições estruturais, operacionais e locacionais indispensáveis à continuidade e à eficiência da atividade administrativa. A disputa formal entre imóveis desprovidos dessas características não atenderia ao interesse público, razão pela qual resta configurada a inviabilidade de competição exigida pelo art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DE INSTALAÇÃO E DE LOCALIZAÇÃO QUE TORNAM NECESSÁRIA A ESCOLHA DO IMÓVEL

A escolha do imóvel objeto da presente contratação decorre de características específicas que o tornam necessário ao atendimento da demanda administrativa, nos exatos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Sob o aspecto da instalação, o imóvel possui estrutura apta ao desenvolvimento das atividades institucionais da SEHAB, com capacidade física adequada ao funcionamento dos setores administrativos, atendimento ao público e acomodação dos demais órgãos que nele se encontram instalados. Sua conformação interna permite a organização racional dos serviços públicos, favorecendo o fluxo de trabalho, a divisão de setores e a utilização eficiente dos espaços.

Não se trata, portanto, de mero espaço locável, mas de imóvel que, pelas suas condições materiais, já se mostra compatível com a necessidade administrativa existente, dispensando adaptações complexas ou reestruturações que poderiam gerar custos adicionais e retardar a continuidade dos serviços.

Sob o aspecto da localização, o imóvel encontra-se situado em ponto estratégico do Município, nas proximidades do prédio da Prefeitura, inserindo-se em área que favorece a integração entre secretarias e órgãos da Administração Municipal. Tal circunstância possui repercussão concreta no interesse público, pois facilita o acesso da população aos serviços,





reduz dificuldades operacionais e fortalece a articulação institucional entre os setores envolvidos na execução das políticas públicas.

A proximidade com o centro administrativo municipal não constitui elemento secundário, mas fator relevante de racionalização da máquina pública, especialmente em se tratando de órgão que lida com demandas urbanísticas, regularização fundiária, atendimento ao público e interlocução constante com outros setores jurídicos e administrativos do Município.

Dessa forma, as características de instalação e de localização do imóvel não apenas justificam sua escolha, como revelam sua necessidade concreta para a Administração, afastando a possibilidade de substituição indiferenciada por outro espaço.

5. DA NECESSIDADE ADMINISTRATIVA E DA CONTINUIDADE DO SERVIÇO PÚBLICO

A presente contratação mostra-se necessária para assegurar a continuidade das atividades desenvolvidas no imóvel atualmente utilizado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB.

A desocupação do imóvel ao término da vigência contratual, que se encerra na data de 30 de Abril de 2026, sem a correspondente formalização de nova contratação, acarretaria inúmeros transtornos à Administração Pública. Entre tais prejuízos, destacam-se a desorganização da estrutura administrativa já estabelecida, a necessidade de realocação emergencial de setores, a possível interrupção ou redução do atendimento ao público, o comprometimento do funcionamento conjunto com a Procuradoria Geral do Município e parte da Procuradoria Fiscal, bem como o aumento de custos operacionais decorrentes de mudança de sede.

A continuidade do serviço público é princípio inerente à atuação administrativa e impõe ao gestor a adoção de medidas aptas a impedir a paralisação ou o comprometimento de atividades essenciais. No caso em análise, a manutenção da SEHAB no imóvel atualmente utilizado não representa simples comodidade administrativa, mas providência necessária para preservar a regularidade dos serviços, a estabilidade institucional e a eficiência do atendimento prestado à coletividade.

Cumprе ressaltar que a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária desempenha funções diretamente ligadas à implementação de políticas públicas sensíveis,





voltadas à ordenação urbana, à regularização fundiária e à garantia do acesso a direitos relacionados à moradia e à organização territorial. Tais atribuições exigem estrutura física adequada e funcionamento contínuo, incompatíveis com situações de imprevisto ou descontinuidade.

Dessa forma, a contratação pretendida encontra fundamento direto na necessidade de preservação da continuidade administrativa e da regularidade do serviço público, em benefício da própria Administração e, sobretudo, da população usuária dos serviços prestados.

6. DA INTEGRAÇÃO INSTITUCIONAL E DA FUNÇÃO ADMINISTRATIVA DO IMÓVEL

Um dos elementos que reforçam a adequação da escolha do imóvel é sua função administrativa ampliada, pois o prédio não comporta apenas a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, mas também a Procuradoria Geral do Município e parte da Procuradoria Fiscal.

Essa utilização compartilhada do espaço evidencia que o imóvel já se encontra incorporado à dinâmica funcional da Administração Municipal, servindo como ponto de convergência de atividades administrativas e jurídicas relevantes ao interesse público. A coexistência desses órgãos no mesmo prédio favorece a integração institucional, aprimora a comunicação interna, reduz entraves operacionais e contribui para maior celeridade na tramitação de demandas que exigem interlocução entre a área administrativa e a área jurídica do Município.

A retirada desses órgãos do imóvel ou a fragmentação de suas atividades em locais distintos implicaria perda de eficiência, aumento de deslocamentos, maior dificuldade de coordenação e possível prejuízo à fluidez dos serviços públicos.

Por essa razão, a escolha do imóvel também se justifica por sua aptidão para concentrar estruturas administrativas interdependentes, conferindo racionalidade à gestão pública e reforçando a necessidade de sua manutenção como sede funcional dos serviços ali desempenhados.

7. DA AUSÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS DISPONÍVEIS





Para a regularidade da contratação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, faz-se necessária a demonstração de que não há imóvel público disponível apto a atender ao objeto pretendido.

No presente caso, tal requisito deve ser comprovado mediante certificação ou declaração formal do setor competente, preferencialmente patrimônio ou unidade responsável pela gestão de bens imóveis do Município, atestando a inexistência de imóvel público vago e disponível com características aptas ao atendimento da demanda administrativa da SEHAB.




A relevância desse documento decorre do fato de que a contratação de imóvel de terceiro somente se justifica quando a Administração não dispõe, em seu próprio acervo patrimonial, de bem adequado ao atendimento da necessidade pública. Não se trata de formalidade acessória, mas de elemento que reforça a motivação do ato administrativo e demonstra a adequação da solução escolhida.

Uma vez juntada aos autos a certificação competente, restará consolidada a demonstração de que a contratação do imóvel de terceiro constitui medida necessária, proporcional e alinhada ao interesse público.

8. DA GUIZA DE CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, verifica-se que a contratação pretendida preenche os requisitos legais para sua formalização por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a escolha do imóvel decorre de características específicas de instalação e de localização que tornam necessária sua utilização pela Administração.

Tal conclusão decorre, em síntese, dos seguintes elementos: a necessidade de continuidade das atividades desenvolvidas no imóvel atualmente utilizado; a aptidão estrutural do prédio para comportar a SEHAB, a Procuradoria Geral do Município e parte da Procuradoria Fiscal; a localização estratégica próxima ao prédio da Prefeitura, favorecendo o acesso da população e a integração institucional; a inviabilidade de competição decorrente da singular adequação do imóvel às necessidades administrativas; e a existência de avaliação técnica que embasa o valor locatício proposto.





Dessa forma, a contratação direta revela-se juridicamente adequada, materialmente necessária e compatível com os princípios da legalidade, eficiência, continuidade do serviço público, motivação e supremacia do interesse público.

Santarém, 08 de Abril de 2026



JORGE MÁRIO DE LIMA OLIVEIRA
DIVISÃO DE CONTROLE INTERNO
PRESIDENTE CPL



ADRIANO BENTES PORTELA
1º MEMBRO CPL



ROSIMARE FERREIRA VASCONCELOS
2º MEMBRO CPL

