

**JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE Nº 04/2026 – CPAC**  
**Contratação Direta (Lei nº 14.133/2021, art. 74, inciso V)**

**1. IDENTIFICAÇÃO**

Unidade/Setor Demandante: CONSÓRCIO PÚBLICO DO AGRESTE CENTRAL SERGIPANO – CPAC.

Processo Administrativo: Inexigibilidade de Licitação nº 04/2026.

Responsável pela instrução: Agente de Contratação/Setor competente do CPAC.

**2. OBJETO**

Locação de imóvel urbano não residencial, do tipo galpão operacional, situado na Rodovia SE-206, nº 1810, Município de Siriri/SE, destinado à instalação e funcionamento de unidade operacional de apoio à coleta seletiva e à gestão integrada de resíduos sólidos, a ser utilizado operacionalmente pela COOPERATIVA DE TRABALHO DOS CATADORES DE MATERIAIS RECICLÁVEIS DO MUNICÍPIO DE SIRIRI – COOPERCASI, inscrita no CNPJ nº 64.709.481/0001-91, para recebimento, separação, triagem, acondicionamento e armazenamento temporário de materiais recicláveis, guarda de equipamentos e atividades administrativas de apoio.

O locador indicado é REDIVAL DA SILVA, pessoa física, inscrito no CPF nº 265.846.975-68, conforme proposta, documentação pessoal, comprovação de legitimidade para locação, certidões/documentos cabíveis e aceite do valor juntados aos autos.

**3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

A presente contratação direta encontra fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Incide, ainda, o art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, que exige, nas contratações relativas à aquisição ou locação de imóveis, avaliação prévia do bem, certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Também devem ser observados o art. 72 da Lei nº 14.133/2021, relativo à instrução da contratação direta, especialmente quanto à caracterização da situação que justifica a contratação, à razão da escolha do contratado e à justificativa do preço; o art. 23, quanto à compatibilidade do valor com o mercado; o art. 18, atinente ao planejamento; e os princípios previstos no art. 5º da mesma Lei, notadamente legalidade, planejamento, eficiência, economicidade, motivação, transparência e segurança jurídica.



Em razão da natureza do objeto, aplica-se, ainda, a Lei nº 8.245/1991, de forma subsidiária e compatível com o regime jurídico-administrativo, sem afastar a incidência prioritária da Lei nº 14.133/2021 e das cláusulas de direito público necessárias à contratação.

#### 4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE E DO INTERESSE PÚBLICO

A necessidade administrativa encontra-se delineada no Documento de Formalização de Demanda, no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência Consolidado, os quais registram que o CPAC necessita disponibilizar espaço físico adequado no Município de Siriri/SE para viabilizar atividades de recebimento, separação, triagem, acondicionamento e armazenamento temporário de materiais recicláveis, com utilização pela cooperativa de catadores local.

A contratação atende ao interesse público por contribuir para a estruturação da coleta seletiva, o fortalecimento da reciclagem, a melhoria da gestão integrada de resíduos sólidos e a inclusão socioprodutiva dos catadores, em consonância com as finalidades institucionais do CPAC e com as políticas públicas ambientais desenvolvidas em benefício dos municípios consorciados.

Registra-se que o CPAC não possui imóvel próprio apto ao atendimento da demanda. A ausência de patrimônio disponível, aliada à necessidade de atendimento no Município de Siriri/SE, justifica a busca de solução imobiliária que reúna área coberta, espaço livre para movimentação, sala de apoio administrativo, banheiro, energia elétrica, abastecimento de água e acesso por via compatível com o tráfego de caminhões e veículos de apoio à coleta e transporte de materiais recicláveis.

#### 5. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE E DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO

A inexigibilidade não decorre de mera preferência administrativa por determinado imóvel ou locador, mas da constatação, no caso concreto, de que as características de instalação e localização do imóvel identificado tornam necessária sua escolha para atendimento da finalidade pública pretendida.

No curso da fase preparatória, foram examinadas alternativas possíveis para atendimento da demanda, incluindo utilização de imóvel próprio, cessão ou compartilhamento de imóvel público, construção de galpão próprio, aquisição de imóvel e locação de imóvel não residencial. As alternativas de aquisição e construção demandariam maior desembolso inicial, prazo mais longo, maior complexidade administrativa e menor flexibilidade, não se revelando proporcionais diante da necessidade atual e da restrição orçamentária do Consórcio.

A reforma, cessão ou compartilhamento de imóvel público somente se mostraria viável caso houvesse imóvel próprio, cedido ou disponibilizado ao CPAC com localização, estrutura e condições mínimas compatíveis com a finalidade pretendida. Contudo, conforme declaração fundamentada e diligências administrativas juntadas aos autos, não foram identificados outros imóveis públicos ou alternativas disponíveis que reunissem, de modo suficiente, os requisitos mínimos necessários ao atendimento da demanda.

Nesse contexto, a locação de imóvel urbano não residencial apresenta-se como solução mais adequada, célere, flexível e proporcional, por permitir o aproveitamento de imóvel já existente, com

menor impacto financeiro inicial, preservando a capacidade de adaptação do CPAC diante da natureza consorcial da entidade e da possibilidade de alterações futuras nas demandas operacionais dos municípios consorciados.

## 6. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DO LOCADOR

O imóvel identificado situa-se na Rodovia SE-206, nº 1810, Município de Siriri/SE, em localização compatível com as atividades de coleta seletiva, transporte, recebimento e manejo de materiais recicláveis. Trata-se de imóvel urbano não residencial, do tipo galpão operacional, com características compatíveis com a finalidade pretendida pela Administração.

Conforme elementos constantes dos autos, o imóvel apresenta estrutura de pavimento térreo, área construída aproximada de 150 m<sup>2</sup>, espaço coberto, área operacional compatível com a triagem de materiais recicláveis e condições de acesso adequadas à circulação de veículos utilizados nas atividades de coleta seletiva e transporte de materiais. A natureza do imóvel, sua localização e sua configuração operacional demonstram aderência aos requisitos definidos no ETP e no Termo de Referência Consolidado.

A escolha do imóvel também foi precedida de declaração fundamentada de inexistência de outros imóveis aptos, a qual registra as diligências administrativas realizadas e a ausência de alternativas disponíveis no Município de Siriri/SE que, no momento da instrução, reunissem de forma suficiente a conjugação de localização, estrutura operacional, área útil, acesso para veículos de carga, disponibilidade para locação e adequação às atividades de triagem de materiais recicláveis.

A singularidade do imóvel, para fins do art. 74, inciso V, c/c § 5º, da Lei nº 14.133/2021, decorre da conjugação concreta de suas características de localização, estrutura física, área operacional, acesso viário, disponibilidade para locação e adequação funcional à atividade de triagem de materiais recicláveis. Não se trata de atributo isolado, mas do conjunto de condições que torna o imóvel situado na Rodovia SE-206, nº 1810, Município de Siriri/SE, o mais adequado e necessário ao atendimento da finalidade pública pretendida, diante da ausência de outro imóvel apto identificado nas diligências administrativas realizadas.

O locador indicado é REDIVAL DA SILVA, pessoa física, inscrito no CPF nº 265.846.975-68, cuja documentação pessoal, comprovação de legitimidade para locação, certidões/documentos cabíveis, proposta e aceite do valor encontram-se juntados aos autos. Assim, a escolha do locador decorre da vinculação objetiva ao imóvel identificado como apto e necessário ao atendimento da finalidade pública, e não de preferência pessoal ou subjetiva da Administração.

## 7. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A justificativa do preço constitui requisito indispensável nas contratações diretas, inclusive por inexigibilidade, nos termos do art. 72, inciso VII, c/c art. 23 da Lei nº 14.133/2021. Na locação de imóvel, a vantagem econômica deve ser demonstrada por elementos técnicos idôneos, especialmente



avaliação locatícia, pesquisa de imóveis comparáveis, proposta do locador, aceite do valor e demais documentos capazes de evidenciar a compatibilidade do preço com o mercado local.

No caso concreto, o locador apresentou proposta inicial de locação no valor mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), pelo período de 12 (doze) meses. Posteriormente, foi apresentado Laudo de Avaliação Locatícia, datado de 04 de junho de 2026, elaborado por engenheiro civil responsável, o qual concluiu pela compatibilidade do valor locatício mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais) para o imóvel em análise.

Diante do valor apurado no laudo técnico, o locador declarou ciência e aceite do valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), para fins de eventual celebração do contrato de locação com o CPAC, pelo prazo de 12 (doze) meses, reduzindo o valor inicialmente proposto e vinculando a contratação ao parâmetro técnico apurado na avaliação locatícia.

O valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais) perfaz o valor global anual de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), montante que se mostra compatível com a finalidade, localização, estrutura e área do imóvel, bem como com a avaliação técnica juntada aos autos. Inexistem, portanto, elementos que indiquem sobrepreço ou descompasso entre o valor pactuado e o mercado local.

## 8. COMPATIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

A contratação possui impacto orçamentário-financeiro estimado em R\$ 12.000,00 (doze mil reais), correspondente à locação pelo período inicial de 12 (doze) meses, considerando o valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Constam dos autos declaração de compatibilidade da despesa com os recursos orçamentários, declaração sobre estimativa do impacto orçamentário-financeiro e declaração do ordenador de despesa quanto à adequada previsão orçamentária e financeira, em observância à Lei Complementar nº 101/2000 e à Lei nº 14.133/2021.

As despesas decorrentes da contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

| UNIDADE ORÇAMENTÁRIA | FUNÇÃO/ PROGRAMA | ATIVIDADE | ELEMENTO DE DESPESA | FONTE    |
|----------------------|------------------|-----------|---------------------|----------|
| 1                    | 17.512.0001      | 2001      | 3390.36.00.00       | 18800000 |

A existência de dotação orçamentária e a compatibilidade da despesa com os instrumentos de planejamento reforçam a viabilidade da contratação, sem prejuízo da observância das rotinas de empenho, liquidação, pagamento e fiscalização durante a execução contratual.

## 9. CONCLUSÃO

Diante do exposto, restam demonstrados: (a) a necessidade administrativa e o interesse público envolvidos na contratação; (b) a adequação da locação como solução mais vantajosa em relação à aquisição, construção, reforma, cessão ou compartilhamento de imóvel público; (c) a inexistência de outros imóveis aptos identificados nas diligências administrativas; (d) a necessidade de escolha do imóvel situado na Rodovia SE-206, nº 1810, Município de Siriri/SE, em razão de suas características de



instalações e localização; (e) a documentação e legitimidade do locador indicado; e (f) a compatibilidade do preço com o mercado, a partir do laudo de avaliação locatícia e do aceite do valor pelo locador.

Nessas condições, justifica-se a contratação direta de REDIVAL DA SILVA, pessoa física, inscrito no CPF nº 265.846.975-68, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, c/c § 5º, da Lei nº 14.133/2021, para locação do imóvel urbano não residencial, do tipo galpão operacional, situado na Rodovia SE-206, nº 1810, Município de Siriri/SE, pelo valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o valor global anual de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), estando o processo apto ao prosseguimento para análise jurídica, autorização da autoridade competente, empenho e formalização contratual, observadas as demais exigências legais e regulamentares aplicáveis.

Ribeirópolis/SE, 11 de junho de 2026.



---

**ANA KARLA MOURA DA SILVA VIEIRA**  
**AGENTE DE CONTRATAÇÃO**