SEDES
Nº 78

Justificativa Técnica e Legal para Inexigibilidade de Licitação – Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.

Com fundamento no art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021

A presente justificativa visa embasar a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, da locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, conforme previsto no art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

> *Art. 74. A licitação é inexigível quando houver inviabilidade de competição, especial:*
> *II – para a contratação de profissional do setor artístico, ou para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha.*

1. Inviabilidade de Competição – Singularidade do Imóvel

O imóvel identificado para locação apresenta características exclusivas que inviabilizam a competição com outros bens imóveis disponíveis na região, considerando sua localização estratégica e sua estrutura física já adequada às exigências do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS. Essa singularidade impossibilita uma comparação objetiva com outros imóveis, o que justifica a contratação direta, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

Dentre suas características, destacam-se:

- **Localização privilegiada**, em área central e de fácil acesso aos principais órgãos da rede de proteção — como CRAS, SCFV, Conselhos Tutelares, delegacias, escolas e unidades de saúde —, o que favorece o encaminhamento e o acompanhamento das crianças e adolescentes acolhidos;
- **Estrutura interna já compatível com o funcionamento de um CREAS**, contando com salas administrativas, recepção, sala de atendimento psicológico, refeitório, cozinha, área de convivência, banheiros adaptados, salas para atendimento técnico, espaço administrativo, lavanderia, e demais dependências necessárias ao cumprimento das normativas legais e diretrizes do serviço de acolhimento;
- **Disponibilidade imediata**, permitindo a instalação urgente do serviço e

SEDES
Nº 79

garantindo a continuidade do acolhimento institucional, sem interrupções, o que é essencial para assegurar a proteção integral às crianças e adolescentes e famílias em situação de vulnerabilidade.

Considerando a inexistência de outro imóvel na região que reúna simultaneamente essas condições, o bem apresenta-se como **único e indispensável** para a adequada instalação e operação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, assim, é juridicamente viável e tecnicamente justificada a **inexigibilidade de licitação**, conforme prevê o art. 74 da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de imóvel com características singulares, essenciais à prestação do serviço público em questão.

2. Adequação ao Interesse Público

A escolha do referido imóvel contribui diretamente para a eficiência administrativa, o cumprimento do princípio da continuidade do serviço público e a efetivação da proteção integral dos direitos de crianças e adolescentes, conforme preconizado no art. 4º do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) – Lei nº 8.069/1990.

A estrutura física e a localização estratégica do imóvel favorecem:

- Maior qualidade no acolhimento e atendimento às crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade;
- Garantia da privacidade e do sigilo nos atendimentos realizados pelas equipes técnicas;
- Condições adequadas e seguras de trabalho para os profissionais que atuam no CREAS;
- Melhor articulação com os demais órgãos da rede de proteção, possibilitando respostas mais eficazes às demandas dos assistidos.

3. Justificativa do Preço

O valor da locação está em conformidade com os valores praticados no mercado, conforme laudo de avaliação técnica imobiliária emitido por profissional habilitado (engenheiro ou corretor de imóveis registrado). Tal documentação, obrigatória pela nova legislação (art. 79, §1º da Lei nº 14.133/2021), encontra-se anexada ao processo.

4. Atendimento aos Princípios da Nova Lei de Licitações

SEDES Nº 80

A contratação direta atende aos princípios da legalidade, impessoalidade, eficiência, economicidade e interesse público (art. 5º da Lei nº 14.133/2021), bem como está devidamente acompanhada dos seguintes documentos, conforme exigência legal:

- Estudo técnico preliminar justificando a necessidade;
- Justificativa da escolha do imóvel;
- Justificativa do preço;
- Declaração de inviabilidade de competição;
- Parecer jurídico;
- Documento de aprovação da autoridade competente.

Conclusão

Considerando a inviabilidade de competição e a singularidade do imóvel, cujas características o tornam insubstituível para a finalidade de acolhimento institucional, configura-se hipótese legal de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do **art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021**.

Dessa forma, **recomenda-se o prosseguimento do processo de contratação direta**, por meio da locação do referido imóvel, a fim de garantir a continuidade e a efetividade dos serviços prestados pelo **Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS**, assegurando um atendimento digno, seguro e adequado aos indivíduos em situação de vulnerabilidade social.

Imperatriz/MA, 29 de maio de 2026

Leandro Gomes da Silva

Leandro Gomes da Silva

Assessor Técnico de Planejamento