

RAZÃO DA ESCOLHA

.1 Diante da necessidade de locação de um imóvel para o funcionamento do Conselho Tutelar de Água Azul do Norte-PA, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

As alternativas consideradas foram a locação e a aquisição de um imóvel. Cada uma dessas opções apresenta vantagens e desvantagens, e ambas foram analisadas cuidadosamente para determinar a melhor escolha para a Prefeitura Municipal de Água Azul do Norte-PA através do Gabinete do Prefeito.

- a) **Aquisição de imóvel** – um investimento a longo prazo em que a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento.

A aquisição oferece:

- **vantagens,** dentre elas podemos destacar a estabilidade, pois sendo o imóvel da prefeitura possibilita planejamento e controle do espaço a longo prazo;
- **desvantagem,** a aquisição requer um grande investimento inicial o que pode significar um grande desafio para o orçamento da Prefeitura Municipal de Água Azul do Norte-Pa

- b) **Locação de um imóvel** – o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

A locação oferece:

- **vantagens,** flexibilidade, pois permite a mudança para um local caso as necessidades de local se alterem no futuro.
- **desvantagem,** a possibilidade de necessidade de transferência para outro local, em virtude de eventual solicitação do imóvel.

.2 **Justificativa técnica e econômica para escolha da solução** - Tendo sido feita uma observação, verificando na sede do município de Água Azul do Norte-Pa, onde pretende-se locar um imóvel que atenda a necessidade, para funcionamento do Conselho Tutelar, concluiu-se que o mercado imobiliário na cidade não apresenta diversidade de opções de imóveis para locação, disponíveis para atender a demanda.

Como solução para o caso em questão, a Administração Pública encontra amparo na Lei de Licitações e Contratos - Lei nº 14.133/2021, que disciplina as contratações públicas, incluindo a **inexigibilidade de licitação, conforme art. 74, inciso V**, para locação de imóveis para interesse público.

.2.1 O Conselho Tutelar necessita de um imóvel com infraestrutura adequada para atendimento do público de forma digna e eficiente.

Para isso, a escolha do imóvel levou em consideração os seguintes critérios técnicos:

- **Localização:** proximidade a órgãos de assistência social, segurança pública e unidades de saúde;
- **Espaço físico adequado:** ambientes separados para atendimento individualizado, sala de reuniões, recepção, sanitários e área administrativa;
- **Segurança:** estrutura que garanta a integridade de servidores e usuários;
- **Infraestrutura:** rede elétrica, hidráulica e de telecomunicações compatíveis com as atividades desempenhadas.

.2.2 A escolha da locação do imóvel em detrimento de outras alternativas (aquisição/construção) baseou-se em critérios de viabilidade econômica, considerando:

- **Redução de custos operacionais:** a construção de um imóvel demandaria investimentos elevados e prazos longos para execução;
- **Imediata disponibilidade do espaço:** a locação permite que o Conselho Tutelar continue com suas atividades de forma célere, sem necessidade de espera por construção;
- **Relação custo-benefício:** o custo do aluguel foi avaliado com base em análise no mercado de imóveis para locação no município de Água Azul do Norte-Pa, mercado em desenvolvimento e expansão, mas com alto valor de mercado atribuído às locações;
- **Manutenção simplificada:** a responsabilidade por eventuais reparos estruturais pode ser negociada com o locador, reduzindo despesas com manutenção.

.3 Em virtude da necessidade de local adequado para funcionamento do Conselho Tutelar, se faz necessário locação de imóvel que atenda as atividades finalísticas do colegiado, que atende as demandas relacionadas a defesa da criança e de adolescentes em situação de vulnerabilidade social e econômico em Água Azul do Norte-PA e diante dos fatores técnicos e econômicos apresentados, conclui-se que a locação deste imóvel é a solução mais adequada para garantir o funcionamento eficiente do Conselho Tutelar, assegurando economicidade, celeridade e atendimento às necessidades institucionais. Assim, recomenda-se a adoção do procedimento administrativo **inexigibilidade de licitação, conforme art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, para formalização da locação.

.4 Utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela e os fatores acima apresentados, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel aqui apresentado atende os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatível com o padrão pretendido.

Água Azul do Norte Pará, 30 de janeiro de 2026



ERACLITO GESUÍNO DA PAZ
Secretário Municipal de Administração
Decreto 002/GPMAAN/2025