

JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO

A presente justificativa refere-se à locação de imóvel comercial, com área total de 100,00 m², localizado em Goiânia/GO, destinado a sediar a equipe técnica do Instituto para o Fortalecimento da Agropecuária de Goiás (IFAG), responsável pela gestão e fiscalização das ações decorrentes do Termo de Colaboração nº 001/2025, celebrado entre a SEINFRA, GOINFRA e o IFAG.

2. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conforme o Termo de Colaboração nº 001/2025, o IFAG foi designado como parceiro para gerir os recursos e executar atividades vinculadas ao desenvolvimento da infraestrutura agropecuária e de transportes, abrangendo obras de elaboração de projeto executivo, implantação e pavimentação das rodovias GO147, GO178-A, GO180 e GO461, através de Contratação Integrada.

O termo de Colaboração foi assinado para a execução de 07 (sete) obras, porém após a Ação Direta de Inconstitucionalidade – ADI 7885/2025, reduziu-se o escopo para as obras já contratadas, no montante de 04 (quatro) obras. Como consequência dessa redução, a equipe de atuação junto ao IFAG foi redimensionada para atender ao Ofício n.º 889/2025 (SEI n.º 83862018) da GOINFRA, perfazendo uma redução estimada de 47,80% no escopo previsto originalmente, o que propiciou um redimensionamento da equipe a ser contratada.

A complexidade e a relevância das obras em execução demandam a manutenção de uma base operacional apropriada, que permita a integração entre as equipes técnica, administrativa e gerencial das equipes, garantindo o cumprimento das metas estabelecidas no Plano de Trabalho para as obras contratadas.

3. DA MOTIVAÇÃO TÉCNICA PARA ESCOLHA DO IMÓVEL

3.1. Da necessidade de mudança do prédio existente

A equipe técnica do IFAG está ocupando atualmente uma edificação na Avenida 85, n.º 1070, Setor Marista, que contempla uma área maior que se encontra ociosa, porém tem sofrido diariamente com as situações precárias da edificação, que pode ser verificada na Notificação ao Locador constante do Anexo I.

Tem sido frequente as quedas de energia e rede de internet no local, além da manutenção precária da edificação em relação a questões de acessibilidade, como o elevador, as escadas de emergência, o controle de acesso aos visitantes e a dificuldade de acesso para as equipes que laboram no local. Como as salas que alocam as equipes estão

no 5º e 6º Andar da edificação, é frequente que as equipes necessitem utilizar as escadas para acessar ao local.

Pessoas com mobilidade reduzida possuem dificuldades de acesso à edificação, que contém apenas um elevador (que fica mais tempo em manutenção) e escadas com patamares e alturas em divergências com as boas práticas da engenharia e normas técnicas, gerando riscos de acidente. Alguns colaboradores já ficaram “presos” algumas vezes no elevador e caso seja necessário o socorro para algum usuário da edificação as escadas possuem corredores estreitos que dificulta uma ação rápida de um socorrista.

3.2. Localização e Estrutura Física do Imóvel

O imóvel encontra-se em região estratégica, com várias edificações comerciais e órgãos públicos a sua volta, contém portaria com controle e registro de acesso aos usuários da edificação 24 horas por dia, garagem para atender aos carros locados pelo IFAG, assegurando maior eficiência operacional. A edificação possui acesso facilitado para as demais unidades do Instituto, bem como com parceiros e órgãos públicos.

O imóvel possui uma área construída de 100 m², suficiente para abrigar a equipe técnica e administrativa do IFAG, contendo 04 salas, 1 copa, 1 área técnica com armários, 2 lavabos internos e 2 lavabos na circulação que possuem acessibilidade, 02 garagens rotativas, 9 elevadores, vigilância e controle de acesso na portaria 24 horas, vários restaurantes e lanchonetes para atender as demandas dos colaboradores no horário de almoço e um pequeno centro comercial que pode atender demandas de saúde, higiene e bem estar dos colaboradores.

Como não foi previsto no Termo de Colaboração verbas para reforma/manutenção realizou-se a procura por um imóvel pronto para mudança, o que pode ser observado na edificação em comento. As salas são todas climatizadas e já possuem instalações elétricas e ponto para inserção de equipamentos de rede para atender aos colaboradores do IFAG, a porta de acesso principal possui fechadura eletrônica, sendo uma edificação mais moderna que o local ocupado atualmente.

3.3. Comparativo com Outros Imóveis

Para realização do comparativo dos imóveis, utilizou-se como metodologia de busca, imóveis em edificação comercial vertical, com portaria 24 horas e controle de acesso e a quantidade mínima de garagens para atender a demanda de veículos locados atualmente. Buscou-se imóveis com área mínima de 90 m² e área máxima de 120 m², com no mínimo 02 sanitários (masculino e feminino) e 02 vagas de garagem.

Além da área mínima para comportar toda a equipe, verificou-se também a distribuição de *layout* do imóvel, de forma a permitir a individualização das equipes que necessitam de menor acesso e maior concentração. Outro fator observado foi a conservação atual do imóvel a ser locado, estando pronto para uso, sem necessidade de

intervenções físicas na edificação ou precisando apenas de alteração pontual a ser executada pelo locador, visto que não verba destinada para a manutenção da edificação.

Conforme quadro comparativo realizado em pesquisa de mercado (Anexos II e III), avaliou-se 12 (doze) imóveis com as características descritas acima, disponíveis na data da procura para locação, considerando fatores como disponibilidade de preço dentro do valor disponível no Plano de Trabalho, valor de locação para imóveis prontos, estrutura física com segurança e controle de acesso, vagas para guarda de veículos, banheiros masculino e feminino com acessibilidade e o valor por m².

O imóvel avaliado está dentro da média dos valores praticados no mercado e dentro os imóveis que atendem aos pré-requisitos apresenta **o menor custo por metro quadrado**, fixado em **R\$ 116,60 / m²**, resultando em maior economicidade para a Administração. Além disso, destaca-se pela conservação do imóvel e a possibilidade de mudança de edificação sem a necessidade de manutenção, configurando-se como a opção que melhor atende aos critérios de funcionalidade e custo-benefício.

4. DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

Nos termos do art. 61, inciso V, do Regulamento de Compras e Contratações do IFAG, é inexigível o processo seletivo quando inviável a competição, especialmente em casos de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha, nos mesmos moldes previstos na Lei nº 14.133/2021, utilizada aqui por analogia.

A análise técnica demonstra que este imóvel atende simultaneamente os requisitos de:

- Estrutura física compatível com as necessidades operacionais da equipe.
- Custos mais vantajosos frente ao mercado.
- Segurança, Portaria e Vagas de Estacionamento evitando a necessidade de outras contratações não pactuadas no termo de colaboração;

5. DA AVALIAÇÃO PRÉVIA E COMPATIBILIDADE DO PREÇO

Os valores estão compatíveis com a média praticada na região para os imóveis com características similares às especificadas para contratação, possuindo portaria com controle de acesso, segurança 24 horas, garagens para no mínimo 2 veículos, assegurando assim, conformidade com o princípio da economicidade previsto no art. 4º do Regulamento de Compras e Contratações do IFAG, por semelhança ao art. 23, § 4º, da Lei nº 14.133/2021.

6. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação direta, por inexigibilidade do processo seletivo, fundamenta-se no art. 61, inciso V, do Regulamento de Compras e Contratações do IFAG, com base análoga no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, com suporte adicional do Termo de Colaboração nº 001/2025, que delega ao IFAG a execução e fiscalização de obras de relevante interesse público, conforme aprovado pelo Conselho Gestor do FUNDEINFRA.

7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a locação do imóvel estão previstas no Plano Orçamentário vinculado ao Termo de Colaboração nº 001/2025, com garantia de recursos por meio do Fundo Estadual de Infraestrutura – FUNDEINFRA, conforme cláusulas sexta e décima sétima do referido instrumento e preveem valores gastos apenas com a locação, sem a inclusão de manutenção da edificação ou adequação do imóvel para o fim a que se destina.

8. CONCLUSÃO

Pela indisponibilidade de vários imóveis na região onde está sendo realizada a locação, utilizou-se como metodologia de pesquisa a procura por imóveis no mesmo padrão construtivo, sendo composto por edificação comercial vertical, com a presença de portaria 24 horas, controle de acesso aos usuários e disponibilidade de pelo menos 2 vagas de estacionamento para abrigar os carros que estão sob responsabilidade do IFAG, bem como a existência de ambientes com acessibilidade e sanitários individualizados para uso diário.

Diante do exposto, restam demonstrados os aspectos técnicos, legais e econômicos que justificam a locação direta do imóvel para o IFAG. A iniciativa visa garantir condições adequadas para execução das metas do Termo de Colaboração nº 001/2025, fortalecendo a infraestrutura agropecuária e viabilizando o acompanhamento eficiente das 04 (quatro) obras sob responsabilidade do IFAG, em conformidade com o interesse público.

Goiânia, 09 de junho de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **ELISEU SILVA GARCIA**
Data: 14/07/2026 21:22:14-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eliseu Silva Garcia – CREA 13.849/D-GO
Gerente de Engenharia - IFAG