



PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUTI
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, DESPORTO E TURISMO.
C.N.P.J.: Nº 30.019.337/0001-01
Tv. Lauro Sodré, N 228 –Centro- CEP: 68170-000 – Juruti/PA.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL – CAMPO DE FUTEBOL, PARA A PRÁTICA ESPORTIVA, EM ATENDIMENTO ÀS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, DESPORTO E TURISMO – SECDET DO MUNICÍPIO DE JURUTI/PA.

Base Legal: Art. 72, Inciso VII, da Lei nº 14.133/21 de 1º de abril de 2021.

A Secretaria Municipal de Cultura, Desporto e Turismo – SECDET verificou a necessidade de locação do referido imóvel, tendo em vista o interesse público envolvido e a inexistência de outro imóvel disponível na localidade que atenda às mesmas condições estruturais, localização e dimensão necessárias à execução das atividades da pasta.

O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei. Vejamos:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando se tratar de locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, devidamente demonstrado por meio de laudo técnico de avaliação. Vejamos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

Diz-se acertadamente, uma vez que, na visão da Zênite, o pressuposto que levou o legislador a autorizar o afastamento do dever de licitar nesses casos repousa sobre a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada, “singularidade”).

Segundo Renato Geraldo Mendes e Egon Bockmann Moreira, ao comentarem o inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93,

A solução (objeto) é singular quando ela é única, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ela como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular, como nos



PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUTI
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, DESPORTO E TURISMO.
C.N.P.J.: Nº 30.019.337/0001-01
Tv. Lauro Sodré, N 228 –Centro- CEP: 68170-000 – Juruti/PA.

incs. X e XV (aquisição de obras de arte e objetos históricos) do art. 24 da Lei nº 8.666/93. (MENDES, Renato Geraldo/MOREIRA, Egon Bockmann. Inexigibilidade de licitação. Repensando a contratação pública e o dever de licitar. Curitiba: Zênite, 2016, p.150 e 151)

Logo, na linha do que Zênite já vinha defendendo, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto a, em função de suas condições de instalação e localização atenderem as necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então “necessária” (para utilizar a expressão adotada pela nova Lei de Licitações) essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Na Nova Lei de Licitações, a justificativa para a inexigibilidade envolvendo a compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º):

- I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos;**
- II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;**
- III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.**

Assim, foi elaborado Laudo de Avaliação de Valor Locativo, emitido por profissional habilitado, que considerou as condições físicas, localização e o padrão construtivo do imóvel, concluindo pela compatibilidade do valor proposto com os preços de mercado da região, em conformidade com o disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021.

A ausência de outros imóveis com características equivalentes justifica a inviabilidade de competição, uma vez que o bem reúne as condições específicas exigidas pela Administração quanto à área, estrutura física, facilidade de acesso e adequação ao uso pretendido. Dessa forma, restou configurada a hipótese de inexigibilidade de licitação por inviabilidade de competição de fato, amparada em critério técnico e devidamente motivada nos autos.

A pesquisa de preços foi realizada com base em consultas ao mercado imobiliário local e em parâmetros obtidos junto a laudos de avaliação e informações de contratos similares, não tendo sido identificados imóveis equivalentes em condições de localização e infraestrutura compatíveis. O valor mensal ajustado, portanto, reflete a realidade mercadológica local, sendo considerado justo e economicamente vantajoso para a Administração.

Registra-se que o valor pactuado refere-se à locação bruta mensal do imóvel, sem incidência de encargos adicionais, cabendo à locadora manter o bem em plenas condições de uso e conservação durante toda a vigência contratual.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUTI
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, DESPORTO E TURISMO.
C.N.P.J.: Nº 30.019.337/0001-01
Tv. Lauro Sodré, N 228 –Centro- CEP: 68170-000 – Juruti/PA.

Ressalta-se, ainda, que a locação será formalizada mediante contrato administrativo, contendo cláusulas de prorrogação, reajuste e responsabilidades das partes, conforme os arts. 105 a 107 da Lei nº 14.133/2021, assegurando a observância dos princípios da eficiência, economicidade e transparência.

Diante do exposto, e considerando a inexistência de imóveis alternativos que atendam às especificações técnicas e necessidades funcionais da Secretaria Municipal de Cultura, Desporto e Turismo – SECDET, conclui-se que estão presentes os pressupostos legais que autorizam a contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo sido comprovada a compatibilidade do valor com o preço de mercado e a vantajosidade da contratação para a Administração Pública..

Juruti-PA, 09 de outubro de 2025.

Responsável Técnico

Gabriela de Sá Cativo
GABRIELA DE SÁ CATIVO

CHEFE DE SECAO

Matrícula nº 0018699