



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO
PODER EXECUTIVO

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA CIDADE DE SANTARÉM/PA, DESTINADO A ATENDER ÀS NECESSIDADES DOS COLABORES E SECRETÁRIOS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO/PA, FORNECENDO ESPAÇO ADEQUADO PARA O DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADES INSTITUCIONAIS, ADMINISTRATIVAS E DE REPRESENTAÇÃO DO MUNICÍPIO.

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

A locação de imóveis na cidade de Santarém/PA, destinada a atender às necessidades dos colaboradores e secretários da Prefeitura Municipal de Aveiro/PA, tem como objetivo fornecer um espaço adequado para o desenvolvimento de atividades institucionais, administrativas e de representação do Município. O valor proposto de R\$ 3.500,00 mensais foi obtido com base nas seguintes considerações:

Características do imóvel: O imóvel apresenta condições mínimas úteis para a prestação de serviços administrativos e institucionais, com proteção ampla, ventilada e com infraestrutura compatível com as necessidades de gestão pública. A localização do imóvel também é estratégica, permitindo acesso facilitado aos órgãos públicos e à comunidade.

Análise de Mercado: A pesquisa de mercado realizada aponta que o valor de R\$ 3.500,00 está dentro da média de preços praticados para imóveis comerciais na região de Santarém, levando em consideração as características e o porte do imóvel, bem como a localização.

Proximidade e Acessibilidade: O imóvel está localizado na área central da cidade, o que facilita a movimentação dos colaboradores e secretários, além de garantir o acesso a serviços essenciais, como bancos, correios, e transporte público, otimizando o tempo e a logística.

Comparação com Imóveis Semelhantes: A comparação com imóveis semelhantes e com características semelhantes (tamanho, infraestrutura, localização) indica que o preço de R\$ 3.500,00 mensais é compatível com os valores praticados no mercado local, garantindo a relação custo-benefício necessária para o bom atendimento das demandas da Prefeitura.

Garantia de Regularidade e Segurança: O imóvel está regularizado junto aos órgãos competentes e possui todas as licenças permitidas para o funcionamento, garantindo a segurança jurídica e operacional para o Município.

Dessa forma, considerando os fatores de mercado, as especificidades do imóvel e as necessidades da administração municipal, assim como, o LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, apresentado pela SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, através da Eng^a Civil Fabrícia M. T. Cardoso - CREA/PA 151.988.748-5, o valor de R\$ 3.500,00 mensais é justificado para a locação do imóvel em Santarém/PA.

JUSTIFICATIVA DA ADEQUAÇÃO DO VALOR

A adequação do valor de R\$ 3.500,00 mensais para a locação de imóveis na cidade de Santarém/PA, destinado a atender às necessidades dos colaboradores e secretários da Prefeitura Municipal de Aveiro/PA, é fundamentada em diversos fatores que demonstram que o valor proposto é justo e condizente com as condições do mercado local e as exigências da administração pública. A seguir, destaque-se as principais justificativas para a adequação do valor:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO
PODER EXECUTIVO

1. **Análise de Mercado e Comparação com Imóveis Similares:** O valor de R\$ 3.500,00 está dentro da média praticada no mercado de negociação de imóveis comerciais na região de Santarém. A pesquisa mercado demonstrou que, imóveis com características semelhantes (tamanho, localização, infraestrutura), o preço de aluguel varia entre R\$ 3.000,00 e R\$ 3.800,00, garantindo que o valor proposto é compatível com a realidade do mercado.
2. **Índices de Valorização Imobiliária:** Considerando a valorização imobiliária da região, que tem apresentado crescimento estável nos últimos anos, o preço de locação está ajustado para refletir essa tendência de valorização. Além disso, a localização estratégica do imóvel na cidade de Santarém, próxima aos centros administrativos e comerciais, também contribui para a manutenção de um preço de mercado justo.
3. **Características e Condições do Imóvel:** O imóvel oferecido está em conformidade com as exigências exigidas para o atendimento das atividades institucionais, administrativas e de representação do Município. As condições estruturais, a quantidade de ambientes, a segurança, o tamanho adequado às necessidades da Prefeitura e a infraestrutura disponível, como instalações elétricas e hidráulicas adequadas, justificam o valor de locação.
4. **Custo de Manutenção e Infraestrutura:** O valor proposto leva em consideração os custos operacionais de manutenção do imóvel, incluindo serviços de limpeza, segurança, conservação e eventuais melhorias possíveis para adequar o espaço às necessidades da Prefeitura. O valor de R\$ 3.500,00 cobre esses custos, garantindo um bom atendimento às demandas do Município.
5. **Localização Estratégica:** A localização do imóvel, na área central da cidade de Santarém, facilita o acesso tanto para os colaboradores da Prefeitura quanto para o público em geral, otimizando os deslocamentos e economizando custos operacionais de transporte. Imóveis em áreas centrais e de fácil acesso a outros órgãos e serviços públicos apresentam valores mais elevados devido à sua conveniência e acessibilidade.
6. **Conformidade com a Legislação e Regularidade:** O imóvel está devidamente regularizado junto aos órgãos competentes, o que garante que a transação ocorra dentro das cláusulas legais e sem riscos para a administração pública. A conformidade do imóvel com os critérios legais também contribui para o valor da concessão, garantindo a segurança jurídica para o Município.

Dessa forma, o valor de R\$ 3.500,00 meses é focado com base na análise de mercado, nas condições do imóvel, na localização estratégica e nos custos operacionais envolvidos. Este valor é considerado justo para garantir o atendimento das necessidades da Prefeitura Municipal de Aveiro/PA, oferecendo um espaço adequado para o desenvolvimento de atividades administrativas e institucionais.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Acerca da justificativa do preço contratado e da pesquisa de preços realizada para subsidiá-la, bem como do contido no Termo de Referência, pode-se concluir que:

Prevê o art. 72, inciso II, da Lei Federal n. 14.133/2021 que, junto ao processo de contratação direta, deverá ser realizada pesquisa de preços, como em processos licitatórios, para fins de estimativa do valor da contratação e que será utilizada, em documento posterior, para fins de justificativa do preço contratado:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO
PODER EXECUTIVO

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: [...]

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei; [...]

VII - justificativa de preços; [...]

Cumprido destacar que esta estimativa de valor não configura uma seleção de menor preço, tampouco, necessariamente, um preço máximo que a administração pode arcar. Ao contrário, busca subsidiar a verificação se o preço daquele que foi escolhido como contratado é compatível com o mercado, conforme dispõe o ilustre doutrinador Joel de Menezes Niebuhr:

[...] há de se separar duas questões: uma é a escolha do futuro contratado, que não precisa se amparar decisivamente no preço, outra é a justificativa do preço do futuro contrato, que deve ser compatível com o mercado. Demonstrado que o preço é compatível com o mercado, em face da pesquisa de preços que é realizada com antecedência e que pode ocorrer independentemente da consulta direta a qualquer fornecedor ou interessado, a Administração Pública goza de discricionariedade para a escolha do futuro contratado, desde que de maneira motivada. Sob essa perspectiva, não é obrigatório que em contratação direta haja alguma espécie de disputa entre possíveis interessados. Basta, apenas, que a escolha do futuro contratado seja motivada e que o preço seja compatível com o mercado, o que não depende, insista-se, de cotação direta de preços com outros fornecedores ou interessados.

Ressalta-se, ainda, que a compatibilidade com o praticado no mercado não significa ser necessariamente inferior, em valores absolutos, ao montante obtido na pesquisa de preços. Pede-se, na literalidade do art. 72, inciso VII, um preço justificado. Se o objetivo da contratação direta fosse a rigorosa busca do menor preço, não seria uma contratação direta, mas um pregão com o critério de julgamento de menor preço. Nesse sentido, extrai-se da doutrina especializada:

No caso da contratação direta, o que se espera é que o preço seja “justificável”, o que não necessariamente implica dizer em ser inferior ao preço de mercado ou à média obtida. No caso de inexigibilidade de licitação, por exemplo, sequer é possível falar em “preço de mercado”, propriamente, pois inviável a competição: nesse caso o preço de referência usualmente é o regular da própria contratada. Havendo divergências entre o preço obtido em pesquisa e o da contratação que se pretende formalizar, este deve ser justificável para que o procedimento possa prosseguir.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO
PODER EXECUTIVO

Assim, ilustrado não se tratar de um preço máximo de licitação, o valor da contratação fora estimado a partir do já exposto no corpo do Termo de Referência e da pesquisa de preços realizada nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

CONCLUSÃO

Diante ao norte mencionado e dos fatos até agora expostos, a Prefeitura Municipal de Aveiro/Pá, entende que o valor e as condições apresentadas por Erica Gonçalves da Costa, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 647.034.602-20 Av.moaçara número 2053 apartamento c, CEP 68025-740, Santarém/Pá, resulta da equação da condição real, respaldada na compatibilidade com valores e poder financeiro do orçamento municipal e em obediência aos requisitos e preceitos da legislação pertinente, posicionando-se pela contratação direta por meio de inexigibilidade do objeto desta justificativa, plenamente amparada pelo permissivo do art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, bem como, dentro das formalidades contidas no Decreto Municipal nº 079/2023.

WILLIAMES SOARES DA
SILVA:01388449250

Assinado de forma digital
por WILLIAMES SOARES DA
SILVA:01388449250
Dados: 2025.01.07 15:53:13
-03'00'

Aveiro-PA, 07de janeiro de 2025.

Williames Soares da Silva
Agente de Contratação / PMA
Port. nº 002/2025 de 02/01/2025