



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal De Administração
Departamento de Avaliação e Controle

RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Processo nº 050505120.000471/2025-04

1. DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata os presentes autos de procedimentos que tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado à instalação e ao funcionamento integrado da Unidade Administrativa composta pela Secretaria Municipal de Mineração, Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia – SICOM, pela Sala do Empreendedor (departamento vinculado à SICOM), pela Secretaria Municipal de Turismo – SEMTUR e pelo Conselho Municipal de Turismo – COMTUR, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas nos documentos constantes no processo.

2. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Em 1º de abril de 2021 entrou em vigor a Lei nº 14.133/2021, instituindo um novo marco normativo para as licitações e os contratos administrativos.

O objetivo da licitação é a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, observando-se os princípios da legalidade, impessoalidade, isonomia, moralidade e publicidade, sendo a licitação a regra geral para as contratações públicas.

Contudo, há situações em que, em razão de características específicas, a realização do procedimento licitatório torna-se impossível ou inviável nos trâmites usuais. Nessas hipóteses, a legislação prevê exceções à regra geral, quais sejam, a dispensa de licitação e a inexigibilidade de licitação. Tais contratações devem observar o disposto no art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

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:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

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

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

No caso em questão, verifica-se a hipótese de inexigibilidade de licitação, com fundamento jurídico no art. 74 da Lei nº 14.133/2021:

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

I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;

b) pareceres, perícias e avaliações em geral;

c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;

d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;

e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;

f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;

g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;

h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso;

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

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

§ 1º Para fins do disposto no inciso I do **caput** deste artigo, a Administração deverá demonstrar a inviabilidade de competição mediante atestado de exclusividade, contrato de exclusividade, declaração do fabricante ou outro documento idôneo capaz de comprovar que o objeto é fornecido ou prestado por produtor, empresa ou representante comerciais exclusivos, vedada a preferência por marca específica.

§ 2º Para fins do disposto no inciso II do **caput** deste artigo, considera-se empresário exclusivo a pessoa física ou jurídica que possua contrato, declaração, carta ou outro documento que ateste a exclusividade permanente e contínua de representação, no País ou em Estado específico, do profissional do setor artístico, afastada a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade por meio de empresário com representação restrita a evento ou local específico.

§ 3º Para fins do disposto no inciso III do **caput** deste artigo, considera-se de notória especialização o profissional ou a empresa cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato.

§ 4º Nas contratações com fundamento no inciso III do **caput** deste artigo, é vedada a subcontratação de empresas ou a atuação de profissionais distintos daqueles que tenham justificado a inexigibilidade.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do 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.

3. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR OU EXECUTANTE

Atrela-se a presente análise tanto à justificativa de preço quanto à verificação da habilitação e qualificação do contratado, além da caracterização e comprovação da situação fática que autoriza a contratação direta por inexigibilidade ou dispensa de licitação, mediante parecer técnico, quando aplicável.

Ao analisar os autos, constata-se que os valores apresentados para a locação do imóvel estão compatíveis com os praticados no mercado, conforme demonstra a Estimativa de Despesa realizada no ID n. 1471098, observando-se integralmente as especificações estabelecidas no Termo de Referência.

O imóvel ofertado apresenta características únicas e plenamente adequadas às necessidades da Administração. Assim, a seleção permaneceu vinculada à verificação da habilitação do locador e à compatibilidade do preço com o mercado.

Ademais, a escolha por imóvel localizado revela-se vantajosa, sobretudo pela redução de

custos logísticos e operacionais, bem como pela facilidade de acesso para eventuais vistorias, manutenções e ajustes estruturais que se façam necessários, evitando gastos adicionais decorrentes de deslocamentos de longas distâncias. Soma-se a isso o fato de que a contratação de fornecedor local contribui para o fortalecimento da economia regional, promovendo a circulação de recursos dentro do próprio município e estimulando o desenvolvimento econômico local.

4. DAS COTAÇÕES

Na contratação em epígrafe, verificou-se, por meio da Estimativa de Despesa, a compatibilidade dos valores praticados no mercado para locação do referido imóvel, considerando a natureza específica do objeto e as exigências estruturais necessárias ao pleno atendimento da Administração.

O valor ofertado pelo proprietário do imóvel, conforme Orçamento apresentado no ID n. 1503690, foi de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Dessa forma, demonstra-se que a contratação está em conformidade com os valores praticados no mercado para imóveis com especificações similares, reforçando a adequação do preço e corroborando a justificativa para a locação por inexigibilidade, diante da singularidade do imóvel e das necessidades específicas do órgão demandante.

5. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O critério de menor preço deve presidir a escolha do adjudicatário direto como regra geral, e o meio de aferi-lo está em juntar ao processo, propostas compatíveis com o termo de referência, de acordo com a Lei 14.133/2021.

No caso em questão verificamos, como já foi dito, tratar-se de situação pertinente de inexigibilidade de licitação, o qual deverá ser composto por no mínimo três propostas validas.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de serviço similar, podendo a Administração adquiri-lo sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

6. DA ESCOLHA

A empresa escolhida neste processo para sacramentar a locação de imóvel urbano destinado à instalação e ao funcionamento integrado da Unidade Administrativa composta pela Secretaria Municipal de Mineração, Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia – SICOM, pela Sala do Empreendedor (departamento vinculado à SICOM), pela Secretaria Municipal de Turismo – SEMTUR e pelo Conselho Municipal de Turismo – COMTUR foi ROMOALDO JOSÉ OLIVEIRA DA SILVA, portador do CPF nº _____, e REGIANE MARIA DE ASSIS, portadora do CPF nº _____, coproprietários do imóvel.

7. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL

Nos procedimentos administração para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no artigo 62 Lei 14.133/2021.

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

- I - jurídica;
- II - técnica;
- III - fiscal, social e trabalhista;
- IV - econômico-financeira.

Diante disso resta deixar resignado que a contratada demonstrou habilmente sua habilitação jurídica e regularidade fiscal.

8. DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS COM O COMPROMISSO A SER ASSUMIDO

Os recursos para custear tais despesas são advindos do Orçamento de 2025, conforme demonstrado no parecer orçamentário, bem como listado abaixo:

Órgão: 18 Secretaria Municipal de Mineração, Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia
Unidade Orçamentária: 01 Secretaria de Mineração, Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia.

Projeto / Atividade: 2.098 Manutenção Secretaria Mineração, Indústria, Comércio.

Classificação Econômica: 3.3.90.36.00 Outros serv. de terc. pessoa física

Subelemento: 3.3.90.39.15 Locação de Imóveis;

Órgão: 20 Secretaria Municipal de Turismo

Unidade Orçamentária: 01 Secretaria Municipal de Turismo

Projeto / Atividade: 2.103 Manutenção Secretaria Municipal de Turismo

Classificação Econômica: 3.3.90.36.00 Outros serv. de terc. pessoa física

Subelemento: 3.3.90.39.15 Locação de Imóveis.

Marabá/PA, 16 de janeiro 2026.

Documento assinado eletronicamente

Marcia Tellys Pereira de Sousa

Coordenadora II Departamento Avaliação e Controle

Matrícula nº 12.222



Documento assinado eletronicamente por **MARCIA TELLYS PEREIRA DE SOUSA**,
Coordenadora, em 03/02/2026, às 15:40, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art.
6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
[https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?
acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1514980** e o
código CRC **EFE74BFA**.

Av. VP - 08, Folha 26, Quadra 07, Lote 04, Edifício Ernesto Frota - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA -
CEP 68.509-060

semad.dac@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505120.000471/2025-04

SEI nº 1514980



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal De Administração
Departamento Administrativo de Licitação

ESTIMATIVA DA DESPESA

Processo nº 050505120.000471/2025-04

Em atendimento ao artigo 23 da Lei nº 14.133/2021, à IN nº 65/2021 e ao artigo 58 do Decreto nº 383/2023, estima-se a despesa da contratação por inexigibilidade locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, prevista no art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, em razão da consolidação dos dados da pesquisa de preços feitas por esta Unidade, da seguinte maneira:

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO A SER CONTRATADO (ART. 56, I, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO I, IN 65/2021)

Locação de imóvel urbano destinado à instalação e ao funcionamento integrado da Unidade Administrativa composta pela Secretaria Municipal de Mineração, Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia – SICOM, pela Sala do Empreendedor (departamento vinculado à SICOM), pela Secretaria Municipal de Turismo – SEMTUR e pelo Conselho Municipal de Turismo – COMTUR.

2. IDENTIFICAÇÃO DO AGENTE RESPONSÁVEL PELA PESQUISA (ART. 56, II, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO II, IN 65/2021)

Marcia Tellys Pereira de Sousa, Coordenadora II Departamento Avaliação e Controle.

3. CARACTERIZAÇÃO DAS FONTES CONSULTADAS (ART. 56, III, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO III, E ART. 5º, IN 65/2021)

Com vistas a instruir o presente processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, e em atendimento ao disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, procedeu-se à elaboração da estimativa de despesa, visando assegurar a razoabilidade do valor a ser contratado e a compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local.

Para tanto, foram realizadas inspeções presenciais no imóvel objeto da futura locação, com o acompanhamento de três avaliadores independentes, todos profissionais com experiência na área imobiliária e devidamente capacitados para emissão de parecer técnico quanto ao valor locatício.

Cada avaliador efetuou a visita in loco, analisando as condições estruturais, localização, metragem, acessibilidade, segurança, infraestrutura do entorno, bem como a adequação do imóvel às necessidades específicas da Administração. Após a vistoria, cada profissional apresentou laudo/parecer técnico contendo o valor estimado de aluguel mensal.

4. JUSTIFICATIVA PARA A METODOLOGIA UTILIZADA, EM E SPECIAL PARA A DESCONSIDERAÇÃO DE VALORES INEXEQUÍVEIS, INCONSISTENTES E EXCESSIVAMENTE ELEVADOS, SE APLICÁVEL (ART. 56, VI, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO VI, E ART. 6º, § 3º, IN 65/2021)

Não se aplica. O valor apresentado encontra-se compatível com aqueles praticados no mercado imobiliário local, conforme se verifica no documento anexado aos autos ID n. 1250773, 1250781, 1250797, o qual demonstra de forma detalhada os preços usualmente praticados na região.

5. CASO NÃO TENHA SIDO IDENTIFICADO NENHUM PREÇO NO PAINEL DE PREÇOS OU CONTRATAÇÕES SIMILARES DE OUTROS ENTES PÚBLICOS, JUSTIFICA-SE

(ART. 3º, INCISO VIII E ART. 5º, § 1º, IN 65/2021)

Considerando a natureza peculiar da contratação por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e em consonância com o entendimento consolidado pelo Tribunal de Contas da União (TCU), destaca-se que a escolha do imóvel deve estar necessariamente vinculada à sua adequação às necessidades da Administração, circunstância que inviabiliza a competição.

Nesse contexto, a utilização do Painel de Preços da Administração Pública ou de contratos similares não se mostra adequada como parâmetro para avaliação da razoabilidade do valor pretendido, uma vez que tais instrumentos destinam-se, em regra, à aferição de preços de bens e serviços padronizados, cujos valores são diretamente comparáveis. No caso específico de imóveis, essa padronização não se aplica, dada a singularidade de fatores como localização, condições físicas, destinação e características próprias de cada unidade.

Além disso, contratações similares registradas por outros órgãos da Administração Pública não refletem de maneira fiel as particularidades locais e mercadológicas do imóvel em análise, o que pode gerar distorções e conclusões equivocadas quanto à razoabilidade do preço.

Por tais razões, a aferição da compatibilidade do valor de mercado da locação é realizada por meio de pesquisa mercadológica embasada em laudos técnicos elaborados por corretores de imóveis devidamente inscritos no CRECI, profissionais legalmente habilitados para emitir o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), conforme estabelece a Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Dessa forma, a justificativa de preços que instrui o presente processo foi construída a partir de pesquisa de mercado com suporte técnico especializado, atendendo aos princípios da razoabilidade, economicidade e eficiência, e assegurando, assim, a legalidade e a transparência do procedimento administrativo.

6. VALOR ESTIMADO DA DESPESA E MEMÓRIA DE CÁLCULO (ART. 55, I, ART. 56, VII DO DECRETO Nº 383/2023)

O valor estimado da despesa para locação de imóvel é de R\$ 11.000,00 (onze mil reais mensais) conforme memória de cálculo abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	UNID	QUANT	Maria de Lourdes Souza Guido - CRECI 8473 PA/AP	Judith Araújo Viana - CRECI 12.056 PA/PA	Wilson Cruz de Carvalho - CRECI 12.355 PA/AP	Vlr. Médio	Vlr. Médio Total
1	Locação de imóvel urbano	mensal	60 meses	R\$ 10.000,00	R\$ 12.000,00	R\$ 11.000,00	R\$ 11.000,00	R\$ 660.000,00
								R\$ 660.000,00

Após a realização de pesquisa de preços em conformidade com o disposto no Decreto 383/2023, certifica-se que o preço estimado para a presente contratação é vantajoso para a Administração.

Marabá/PA, 06 de janeiro de 2026.

Documento assinado eletronicamente

Marcia Tellys Pereira de Sousa

Coordenadora II Departamento Avaliação e Controle

Matrícula nº 12.222



Documento assinado eletronicamente por **MARCIA TELLYS PEREIRA DE SOUSA**,
Coordenadora, em 27/01/2026, às 09:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art.
6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
[https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?
acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1471098** e o
código CRC **C998123C**.

Av. VP - 08, Folha 26, Quadra 07, Lote 04, Edifício Ernesto Frota - subsolo. - Bairro Nova Marabá -
Marabá/PA - CEP 68.509-060

semad@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505120.000471/2025-04

SEI nº 1471098