



JUSTIFICATIVA

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 009/2025-SEMAD

A Coordenadoria de Licitações e Contratos da Prefeitura Municipal de Marituba/PA, consoante Autorização de MIKHAIL GUIMARÃES PEROUANSKY, Secretário Municipal de Administração de Marituba/PA, deflagrou o procedimento de Inexigibilidade de Licitação, cujo objeto versa sobre a Contratação de Pessoa Física para locação de imóvel não residencial localizado na Rua Juscelino Kubistchek, lote 179, quadra 49, nº 32, Bairro: Centro, CEP nº 67.201-115, Marituba/PA, para readequação e uso como espaço de feira livre municipal da Prefeitura de Marituba/PA, ocasião em que informa que, na legislação vigente, existe a possibilidade de contratação direta através de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, conforme justificativas elencadas a seguir:

1. DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Lei nº 14.133/2021, ao estabelecer normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública, determina que eventos dessa natureza sejam precedidos dos respectivos processos licitatórios, exceto em algumas hipóteses, quando essa ação pode ser realizada através de Inexigibilidade de Licitação e Dispensa de Licitação, previstos, respectivamente nos artigos 74 e 75 do referido Diploma Legal. Para ser dessa exceção, a lei exige que o objeto a ser contratado esteja enquadrado nas permissões previstas nos dispositivos antes citados.

2. DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS ATRAVÉS DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O procedimento relacionado a Locação de Imóveis pela Administração Pública, nos termos do artigo 51 da Lei 14.133/2021, deverá ser precedido de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários. Todavia, o próprio dispositivo legal prevê uma ressalva a essa regra, presente no inciso V, do *caput* do artigo 74 da Lei, senão 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.



3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO PROCEDIMENTO

A contratação pretendida, de acordo com a Justificativa e Autorização exarada pela Autoridade Competente, pode ser realizada sob a forma de contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, prevista no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, posto que o imóvel a ser locado possui características singulares de instalações e de localização que tornam necessária sua escolha, conforme segue:

- a) O imóvel corresponde a uma edificação não residencial tipo galpão em estrutura mista (concreto armado e estrutura metálica), com área total construída de 894,00m². Portanto, a edificação encontra-se desocupada, em bom estado de conservação, apresenta estabilidade, segurança, conforto e em condições de utilização, ou seja, possuindo assim as instalações necessárias para atender a finalidade a qual se destina;
- b) A localização do imóvel, sito à Rua Juscelino Kubistchek, lote 179, quadra 49, nº 32, Bairro: Centro, CEP nº 67.201-115, Marituba/PA, se dá em um local centralizado, de fácil acesso aos munícipes, que conta com asfalto, fornecimento regular de água e energia elétrica, permitindo assim a fluidez das atividades administrativas a serem desenvolvidas e a interação com os demais segmentos da sociedade local.

Dessa forma, conclui-se que as Justificativas apresentadas evidenciam que o imóvel em questão é o único capaz de atender as necessidades a serem supridas, de modo que a inviabilidade de competição justifica a escolha do procedimento de Inexigibilidade de Licitação.

Por fim, cabe esclarecer que os demais requisitos presentes no artigo 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021, foram plenamente satisfeitos, uma vez que encontram-se acostados aos autos a Avaliação Prévia do Imóvel com Relatório Fotográfico, a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis e ainda a Justificativa da Autoridade Competente demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado e a vantajosidade da realização da referida contratação.

4. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR E DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO.

Em cumprimento ao disposto no artigo 72, incisos V e VI, da Lei nº 14.133/2021, justifica-se a escolha do fornecedor em razão da documentação relacionada ao imóvel objeto da pretensa locação, o qual atesta a propriedade do mesmo, sendo que suas instalações físicas e localização são determinantes e fazem com o que o referido imóvel seja, nesta ocasião, o único capaz de suprir as necessidades a serem atendidas.

Ademais, foram juntados aos autos as documentações referentes ao imóvel e seu proprietário, estando preenchidos os requisitos mínimos de habilitação e qualificação necessários ao deslinde da presente contratação.



5. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO PROPOSTO

Foram juntados aos autos, além da documentação do imóvel e proprietário, a Proposta de Locação do imóvel, contendo o valor mensal de R\$ 13.000,00 (Treze mil reais), para um período mínimo de locação de 12 (doze) meses, ou qualquer período superior, a depender da necessidade e interesse da Administração Municipal de Marituba/PA.

Ademais, o Laudo de Avaliação Prévia do Imóvel com Relatório Fotográfico, aduz que o valor mensal do aluguel sugerido encontra-se compatível com a realidade do município e com o praticado pelo mercado, sendo a proposta mais vantajosa por trazer um custo-benefício favorável ao município.

Dessa forma, em cumprimento ao disposto no artigo 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, com relação ao preço proposto para a locação do imóvel objeto da presente Inexigibilidade, asseveramos que encontra-se devidamente justificado, em consonância com o Laudo de Avaliação Prévia do Imóvel com Relatório Fotográfico e por estar compatível com a realidade mercadológica local.

6. DA CONCLUSÃO E DELIBERAÇÃO

Diante de todo o exposto, entendemos ser legal a realização da presente contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, recomendando ser fixado o valor mensal do aluguel de R\$ 13.000,00 (Treze mil reais).

Ademais, encaminhamos a presente Justificativa, acompanhada da Minuta do Contrato de Locação de Imóvel, à apreciação da Assessoria Jurídica e devidas manifestações acerca da fundamentação apresentada e referida minuta contratual, para fins de cumprimento do disposto no artigo 53, §4º, da Lei nº 14.133/2021.

Marituba/PA, 29 de abril de 2025

IONE MOURA

IONE MARIA DE OLIVEIRA MOURA
Presidente da CLC
Decreto nº 011/2025-PMM/GAB