



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

Termo de Inexigibilidade

Processo Administrativo nº 112/2025/PMX

Inexigibilidade nº 039/2025/FME/PMX

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL LOCALIZADO, LOCALIZADO NA AV. B S/Nº, QUADRA 11, LOTE27, SETOR JARDIM AMÉRICA, MUNICÍPIO DE XINGUARA PA, DESTINADO PARA INSTALAÇÕES DA CASA DE APOIO PARA OS PROFESSORES.

FUNDAMENTO LEGAL: art. 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021.

FUNDAMENTO LEGAL E JUSTIFICATIVA

A inexigibilidade da licitação tem a finalidade de contratar pessoa física a fim de locar bem imóvel destinado à instalação da Casa de Apoio para os Professores, no âmbito da Secretaria Municipal de Educação e Cultura. A situação se fundamenta no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o qual dispõe:

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.

Nos termos do §5º do mesmo artigo, a contratação direta para locação de imóvel deve observar os seguintes requisitos:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações,



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

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.

Atendendo a esses critérios, o imóvel residencial localizado na Avenida B, s/nº, Quadra 11, Lote 27, Setor Jardim América, Município de Xinguara/PA, foi identificado como o único que atende adequadamente às necessidades da Administração, considerando suas características físicas e a localização estratégica em área urbana com fácil acesso. Trata-se de edificação composta por garagem, sala de estar, cozinha, três quartos, dois banheiros e lavanderia, com laudo técnico emitido pela Comissão de Avaliação de Imóveis da Prefeitura Municipal de Xinguara, instituída pelo Decreto nº 447/2025, atestando boas condições de uso.

A escolha do imóvel está diretamente relacionada ao cumprimento das obrigações assumidas no Convênio de Cooperação Técnica nº 025/2022, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Xinguara e a SECTET – Secretaria de Estado de Ciência, Tecnologia e Educação Superior, Profissional e Tecnológica, que prevê, entre outros compromissos, a responsabilidade do Município em garantir a hospedagem dos docentes que atuarão nos cursos de educação superior e profissional.

Após avaliação orçamentária e comparação com os custos de hospedagem em hotéis, verificou-se que a locação do imóvel resulta em economia significativa aos cofres públicos, tendo em vista que a média de docentes hospedados por quinzena é de quatro profissionais, o que eleva substancialmente os gastos com diárias. Com a locação, será possível acolher esses profissionais com comodidade, em espaço exclusivo e adequado, promovendo economia e eficiência na gestão dos recursos públicos.

Além disso, o valor proposto para a locação está compatível com os preços praticados no mercado local, o que reforça a viabilidade e a economicidade da



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

contratação. Dessa forma, torna-se desnecessária a construção de novo espaço para esse fim, o que demandaria tempo e recursos financeiros elevados.

Portanto, considerando a inexistência de outros imóveis com as mesmas condições, a necessidade da contratação, os dispositivos legais aplicáveis e os princípios da economicidade e da eficiência, justifica-se plenamente a inexigibilidade de licitação para a locação do referido imóvel.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A escolha do imóvel de propriedade da Sra. VANETERLANE FARIA DA ABADIA fundamenta-se na avaliação técnica prévia realizada pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, nomeada por meio do Decreto nº 447/2025. O imóvel, situado na Avenida B, s/nº, Quadra 11, Lote 27, Setor Jardim América, no Município de Xinguara/PA, foi avaliado com base no método comparativo de dados de mercado, levando em consideração as condições físicas, localização e características construtivas do bem.

De acordo com o Laudo de Avaliação, o valor mensal de locação do referido imóvel foi estimado em R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), estando em conformidade com os preços praticados na região para imóveis com tipologia e finalidades semelhantes. O laudo também atesta que o imóvel se apresenta em boas condições de uso e é adequado ao objetivo da Administração.

Face ao exposto, e considerando que a proposta apresentada pela proprietária do imóvel se alinha exatamente ao valor avaliado pela comissão técnica, R\$ 1.500,00 mensais, conclui-se que o preço proposto é compatível com o valor de mercado, atendendo aos princípios da razoabilidade, economicidade e vantajosidade para a Administração Pública.

CONTRATAÇÃO

A contratação será feita com vigência de 12 (doze) meses a contar de sua assinatura, podendo ser continuado por mais 04 (quatro) anos, mediante critério da administração.



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

As cláusulas contratuais seguirão as disposições do Termo de Referência, aplicando-se, pois, o que preceitua a Lei n. 14.133/2021.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação ora pretendida conta com previsão orçamentária específica, conforme atestado pela Declaração de Previsão Orçamentária emitida pelo Departamento de Contabilidade da Prefeitura Municipal de Xinguara/PA, datada de 19 de maio de 2025. A dotação necessária para a cobertura das despesas com a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Apoio aos Professores está consignada na Lei Orçamentária Anual (LOA) nº 1.299/2024, que estima a receita e fixa a despesa para o exercício financeiro de 2025, sob as seguintes classificações programáticas:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

PROJETO/ATIVIDADE: 12.122.0009.2071 – MANUTENÇÃO E DES. DE ATIV. DA SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

PROJETO/ATIVIDADE: 12.361.0010.2102 – MANUTENÇÃO DO FUNDEB 30% - AÇÕES ADMINISTRATIVAS

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

Ao justificar a escolha da locadora, é imprescindível ressaltar que o interesse público deve ser resguardado, priorizando-se a adequação das soluções contratadas às reais necessidades da Administração Pública, a disponibilidade do imóvel e a compatibilidade com o orçamento previamente definido. Não se trata de selecionar o



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

melhor fornecedor para atribuir-lhe destaque, mas sim de obter a locação de um imóvel que atenda de forma satisfatória a uma necessidade pública específica, dentro dos princípios da economicidade, razoabilidade e da reserva do possível.

No presente caso, existe a necessidade de um imóvel apto a sediar a Casa de Apoio aos Professores, viabilizando o cumprimento das obrigações assumidas pela Prefeitura Municipal de Xinguara/PA por meio do Convênio de Cooperação Técnica nº 025/2022 – SECTET, celebrado com o Estado do Pará, que prevê a responsabilidade municipal pela hospedagem dos docentes responsáveis pela ministração de cursos de educação superior e profissional no município.

Após levantamento de mercado e análise técnica, o imóvel localizado na Avenida B, Quadra 11, Lote 27, Setor Jardim América, Xinguara/PA, apresentou-se como o único que reúne as condições necessárias de localização, estrutura física e adequação às especificações exigidas pela Administração Pública. O imóvel é composto por 1 sala, 1 cozinha, 3 quartos, 1 lavanderia, 1 banheiro social, além de área de convivência externa e garagem, apresentando-se em boas condições de uso, conforme Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis.

Destaca-se ainda que o valor mensal de locação proposto pela locadora, a Sra. VANETERLANE FARIA DA ABADIA, inscrita no CPF nº 668.942.202-04, é de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), valor que se encontra dentro dos parâmetros praticados no mercado imobiliário local, conforme verificado no referido Laudo Técnico de Avaliação.

Assim, considerando a adequação do imóvel às necessidades da Administração, sua disponibilidade imediata, a compatibilidade do valor com os preços de mercado e a inexistência de alternativas com as mesmas características no município, justifica-se a escolha da referida locadora para a contratação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

CONCLUSÃO

Ante ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com a senhora VANETERLANE FARIA DA ABADIA, portadora do CPF nº 668.942.202-04, no valor mensal de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), por um período de 12 (doze) meses,



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

totalizando o montante de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), levando-se em consideração o Laudo de Avaliação de Imóvel emitido pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, nomeada pelo Decreto nº 447/2025, bem como os demais documentos acostados aos autos deste processo.

Destaca-se que, apesar da proponente ter apresentado documentação fiscal, consta atualmente em seu nome uma Certidão Positiva de Débitos Estaduais, sendo imprescindível que a regularização da referida pendência seja realizada antes da formalização do contrato, de modo a atender plenamente aos requisitos legais de habilitação fiscal para contratação com a Administração Pública.

Desta feita, submeto a presente justificativa à análise dos setores técnicos, para posterior ratificação do Ordenador de Despesas Responsável, para os fins do disposto no caput do inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

Xinguara/PA, 17 de junho de 2025.

Thainá Braga Matos
Agente de Contratação
Portaria nº 290/25