



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

Termo de Inexigibilidade

Processo Administrativo nº 099/2025/PMX

Inexigibilidade nº 031/2025/FME/PMX

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO, NA AV. FRANCISCO CALDEIRAS CASTELO BRANCO N. 540, CENTRO NO MUNICÍPIO DE XINGUARA - PARÁ, PARA INSTALAÇÕES DO CENTRO DE EDUCAÇÃO ESPECIAL DE XINGUARA – CAEEX.

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 ao funcionamento do Centro de Educação Especial de Xinguara – CAEEX. A situação em comento se embasa no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, 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.

Desta forma, é possível verificar que as locações de imóveis podem ser feitas por meio de inexigibilidade de licitação, realizando uma contratação direta, quando aquele for o único capaz de atender as necessidades da administração pública.

Para tanto, no mesmo dispositivo legal mencionado, em seu parágrafo 5º, é esclarecido a forma do procedimento que deverá ser adotada para locações de imóveis, veja-se:



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

§ 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.

Sendo assim, após a identificação do imóvel que inicialmente poderia atender as necessidades do Centro de Educação Especial de Xinguara, foi realizado a avaliação do bem e de seu estado de conservação, o qual, após os apontamentos feitos pela Comissão Municipal de Avaliação de imóveis nomeada pelo Decreto nº 219/2025, foi averiguado que o imóvel cumpre os requisitos necessários para contratação, tornando suas características de instalações e de localização necessária para sua escolha.

Sem haver nenhum outro imóvel disponível no município que possua a metragem que possam comportar os serviços, e ainda estando na área urbana com fácil acesso, ficou demonstrando ser esta a melhor opção para administração pública, a locação deste imóvel resultará em um espaço físico e salas planejadas exclusivamente para esse fim, o que garantirá a efetividade dos serviços do CAEEEX.

Neste íterim, o valor requerido pelo proprietário também não divergiu dos valores atualmente utilizados no mercado imobiliário, o que é positivo para administração pública, haja vista que se não for por meio da locação de imóvel, para continuar prestando os serviços ligados ao Centro de Educação Especial de Xinguara, iria ser necessário



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

a construção de um novo local, o que acarretaria custos que comprometeriam os recursos públicos.

Portanto, apresentados os aspectos inerentes a esta contratação, o imóvel objeto da locação é o único da área apto a atender às necessidades da Administração Pública, tendo em vista suas características.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A escolha do imóvel do Sr. MARCOS RITA SODRÉ, foi decorrente de uma avaliação técnica prévia realizada pela Comissão Municipal de Avaliação de imóveis nomeada pelo Decreto nº 219/2025 o qual avaliou o aluguel mensal do imóvel em R\$ 5.313,00 (cinco mil, trezentos e treze reais) e, que inclusive fez uma análise imobiliária considerando a realidade local, o que nos permite inferir que o preço se encontra compatível com a realidade mercadológica.

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com o valor mensal de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), conforme proposta acostada aos autos deste processo.

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.

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

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O valor a ser pago mensal é R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), correspondente à contratação Locação de imóvel de 280,00m² (duzentos e oitenta metros quadrados) de área construída para realização das atividades do Centro de Educação Especial de Xinguara, pelo período de 12 (doze) meses, incluindo-se todos os valores referentes a tributos, seguros, encargos trabalhistas e taxas condominiais, bem como



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

quaisquer outras despesas que venham a incidir sobre o objeto contratado, excetuando-se a fatura de energia elétrica, ao consumo de água, internet, coleta de esgoto e taxa de lixo, a qual não está inclusa no valor contratado.

A consonância do valor para execução dos serviços encontra-se demonstrada por avaliação realizada por profissional capacitado.

Os pagamentos e as despesas decorrentes do objeto licitado e contratado correrão por conta de dotações do orçamento para os anos de 2025 da Secretaria Municipal de Educação e Cultura. Programas de Trabalho e Elementos de Despesas constarão das respectivas autorizações de fornecimento e notas de empenho:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

PROJETO/ATIVIDADE: 12.122.0009.2251.0000 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA EDUCAÇÃO ESPECIAL

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

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.39 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURIDICA

RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

Com relação à razão de escolha de determinado fornecedor, deve-se considerar que o interesse público se relaciona à adequação às necessidades da Administração Pública, à disponibilidade e à adequação ao orçamento. Não se tratará de selecionar o melhor para atribuir ao fornecedor um destaque, mas de obter os préstimos de um imóvel para atender certa necessidade pública dentro da reserva do possível, da economicidade e da razoabilidade que se espera da Administração Pública.

Nesse mesmo norte, conforme já disposto anteriormente, existe a necessidade de um imóvel apto a atender às necessidades da Administração Pública, mais especificamente para realização das atividades do Centro de Educação Especial de Xinguara – CAEEX, sendo o imóvel ora apontado como o mais adequado e o único existente na cidade com a estrutura física e a localização para atender essa demanda, ou seja, trata-se de imóvel apto à instalação das atividades, inclusive suas estações de



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

trabalho, que se compõe de, ao menos, aproximadamente 280,00m² (duzentos e oitenta metros quadrados) de área construída, um espaço adequado, com infraestrutura apropriada para a realização dos serviços oferecidos pelo CAEEX.

Destarte, além da adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe a compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros de mercado, conforme avaliação realizada previamente, a qual consta anexa aos autos deste processo administrativo.

Assim sendo, tendo em vista que o valor requerido não sobressai ao praticado no município e região, aliado ao fato de ser o único em toda a municipalidade que atende as dimensões e necessidades para implantação dos serviços, sobeja justificada a possibilidade de sua locação, amparada pela contratação direta da inexigibilidade de licitação (artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021).

CONCLUSÃO

Ante ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com o senhor MARCOS RITA SODRÉ, portador do CPF nº 781.517.912-68, com valor mensal de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) por um período de 12 meses totalizando o montante de R\$ 57.600,00 (cinquenta e sete mil e seiscentos reais), levando-se em consideração o Laudo de Avaliação de imóvel emitido pela Comissão Municipal de Avaliação de imóveis nomeada pelo Decreto nº 219/2025, e conforme documentos acostados nos autos do processo.

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

Xinguara/PA, 24 de abril de 2025.

Thainá Braga Matos
Agente de Contratação
Portaria nº 290/25