



**Prefeitura Municipal de Marabá**  
**Secretaria Municipal De Educação**  
**Departamento de Alugueis**

## **RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO E JUSTIFICATIVA DO PREÇO**

Processo nº 050505382.000120/2025-12

### **1. DA NECESSIDADE DO OBJETO**

Trata os presentes autos de procedimentos que tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA EMEF MARIA ILAN JADÃO**, para atender às necessidades da SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DE MARABÁ, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas nos documentos constantes no processo.

### **2. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

Em 01 de abril de 2021 entrou em vigor a Lei 14.133/2021, iniciando um novo marco nas Licitações e contratos.

Objetivo da Licitação é contratar a proposta mas vantajosa primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade, e publicidade. Licitar é a regra.

Entretanto a requisições que por características específicas tornam-se impossíveis ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais. Na ocorrência de licitações inviáveis ou impossíveis a lei previu exceções as regras, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de licitação. Trata-se de certame realizado sob obediência ao estabelecido no artigo 72, lei 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 nosso caso em questão verifica-se a Inexigibilidade de licitação com base jurídica no artigo 74 da Lei nº 14133/2021:

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

A PREFEITURA DE MARABÁ não dispõe de um imóvel para funcionar como **ANEXO DA EMEF MARIA ILAN JADÃO**, e tendo em vista que o prédio da Escola não comporta a quantidade de alunos existentes na localidade, faz-se necessário a locação deste espaço, e tendo em vista a localização dele que não é muito distante do prédio da escola, foi a melhor alternativa, observamos os preços apresentados pela LOCADORA, estão compatíveis com os praticados no mercado, obedecendo ao Termo de referência.

### 4. DAS COTAÇÕES

Na contratação em epígrafe, verificou-se no termo de referência os preços praticados no mercado devido a natureza do Objeto do procedimento.

O valor mais vantajoso ofertado conforme a planilha de estimativa de despesa foi **R\$ 12.500,00 mensais, totalizando o valor de R\$450.000,00.**

Comparadamente, demonstra-se que a contratação está dentro dos valores de mercado.

### 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.

Conforme a Avaliação Imobiliária apresentada 0479438 para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de serviço similar, conforme Avaliação Imobiliária emitida pelo SDU 0592330.

## 6. DA ESCOLHA

O imóvel escolhido neste processo para sacramentar a LOCAÇÃO foi o imóvel de propriedade do **SR. IEDEM COSTA FREITAS, CPF: 092. -49.**

## 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 ressignado que a contratada demonstrou habilmente sua habilitação física 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** : 09 Secretaria Municipal de Educação  
**UNIDADE ORÇAMENTÁRIA** : 01 Secretaria de Educação  
**PROJETO / ATIVIDADE** : 2.038 Gestão Ensino Fundamental  
**CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA** : 3.3.90.36.00 Outros serv. de terc. pessoa física  
**SUBELEMENTO** : 3.3.90.36.15 Locação de imóveis  
**FONTE DE RECURSO** : 15001001 Receita de imposto e transf. - Educação

Marabá-PA, 09 de maio 2025.

*Documento Assinado Eletronicamente*

**Cristiano Gomes Lopes**  
Secretário Municipal de Educação  
Port. nº 009/2025-GP



Documento assinado eletronicamente por **Cristiano Gomes Lopes, Secretário Municipal de Educação**, em 13/05/2025, às 21:34, 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 **0609147** e o código CRC **238522E6**.

Folha 31, Paço Municipal - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-970

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

**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505382.000120/2025-12

SEI nº 0609147

## Laudo de Avaliação Imobiliária

**PREPARADO PARA:** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – MARABÁ.

**FINALIDADE:** FINS DE LOCAÇÃO.

**PROPRIEDADE:** IEDEM COSTA FREITAS

**Endereço:** RUA B02, QD. 83, LT 04 E 05, marabá/PA

**DATA:** 18 DE FEVEREIRO DE 2025.

### CONCLUSÃO DE VALORES TIPO DE VALOR

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Locação	R\$12.576,38	R\$/m <sup>2</sup> /39,05

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

**Tipo da propriedade:** Imóvel urbano, Não Residencial.

**Data da avaliação:** 21 de março de 2025.

**Data da inspeção:** 17 de fevereiro de 2025.

**Objetivo:** Determinar o Valor de Mercado para Locação.

**Metodologias:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

### DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

**Topografia da área útil:** Boa - sem declividade ou plano

**Formato:** regular

**Área do terreno:** 750M<sup>2</sup>

**Ares construída:** 322 M<sup>2</sup>

**Taxa de Ocupação:** 0,42

**Descrição:** Terreno plano, regular, esquina, possui bom acesso e boa localização, fácil acesso no bairro cidade jardim.

### DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Área edificada e construída em alvenaria convencional com pé direito 3m de altura em dois pavimentos, pintura sob reboco e emassamento, sua cobertura em madeira de lei, telha cerâmica, piso em porcelanato, murado, possui 6 quartos, 07 banheiros, 01 sala de estar, 01 cozinha 01 área externa, iluminação natural e luminária tipo LED 18w, apresentando de forma geral um bom estado de conservação estrutural.

### RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO PARECER

Nome: Hiane Mayla Lima de Faria

Qualificação: Engenheira Civil, Avaliador de Imóveis e Perito Judicial

CPF: 007.000.000-61

Contato: (94) 98195-1838

CREA/PA: 1518735827

Endereço: Rua Rio Branco, Quadra 38, Lote 01 – Bairro Vale do Itacaiúnas

## Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$12.576,38

### Imóvel avaliando

**ANEXO EMEF ILAN JADÃO**

Área: 322m<sup>2</sup>

### Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

### A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Oferta

F3: Topografia

### Imóveis amostrados para comparação:

#### Imóvel 1:

NEI CIDADE JARDIM

Área:	200m <sup>2</sup>
Valor:	R\$10.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$50,00
Fator de homogeneização Localização:	1,20
Fator de homogeneização Oferta:	1,10
Fator de homogeneização Topografia:	1,00

#### Imóvel 2:

NEI IZABEL FRANCISCA

Área:	300m <sup>2</sup>
Valor:	R\$3.500,00
Valor por metro quadrado:	R\$11,67
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	0,50

#### Imóvel 3:

NEI CORA CORALINA

Área:	296m <sup>2</sup>
Valor:	R\$12.200,00
Valor por metro quadrado:	R\$41,22
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	50,00	1,20	1,10	1,00	66,00
2	11,67	1,00	1,00	0,50	5,83
3	41,22	1,10	1,00	1,00	45,34

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:**

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 39,06$$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{\sum(X - X_i)^2}/(n-1)$

$$S = 30,57$$

**Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$

**Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38**

Amostra 1:  $d = |66,00 - 39,06| / 30,57 = 0,88 < 1,38$  (amostra pertinente)

Amostra 2:  $d = |5,83 - 39,06| / 30,57 = 1,09 < 1,38$  (amostra pertinente)

Amostra 3:  $d = |45,34 - 39,06| / 30,57 = 0,21 < 1,38$  (amostra pertinente)

**Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

**Limite inferior do intervalo de confiança (Li):**

$$Li = 39,06 - 1,89 * 30,57/\sqrt{(3 - 1)} = -1,80$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 39,06 + 1,89 * 30,57/\sqrt{(3 - 1)} = 79,91$$

**Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$35,15 a R\$42,96

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

**Valor unitário do imóvel avaliando: R\$39,06**

**Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área

Valor final = R\$39,06 \* 322,00 = R\$12.576,38

**Valor do imóvel avaliando:**

**R\$12.576,38**

Logo, o valor da proposta de locação apresentada pelo proprietário do imóvel está dentro da margem da avaliação que é R\$12.500,00.

Mapa e fotos da propriedade em estudo



VISTA DA FACHADA.



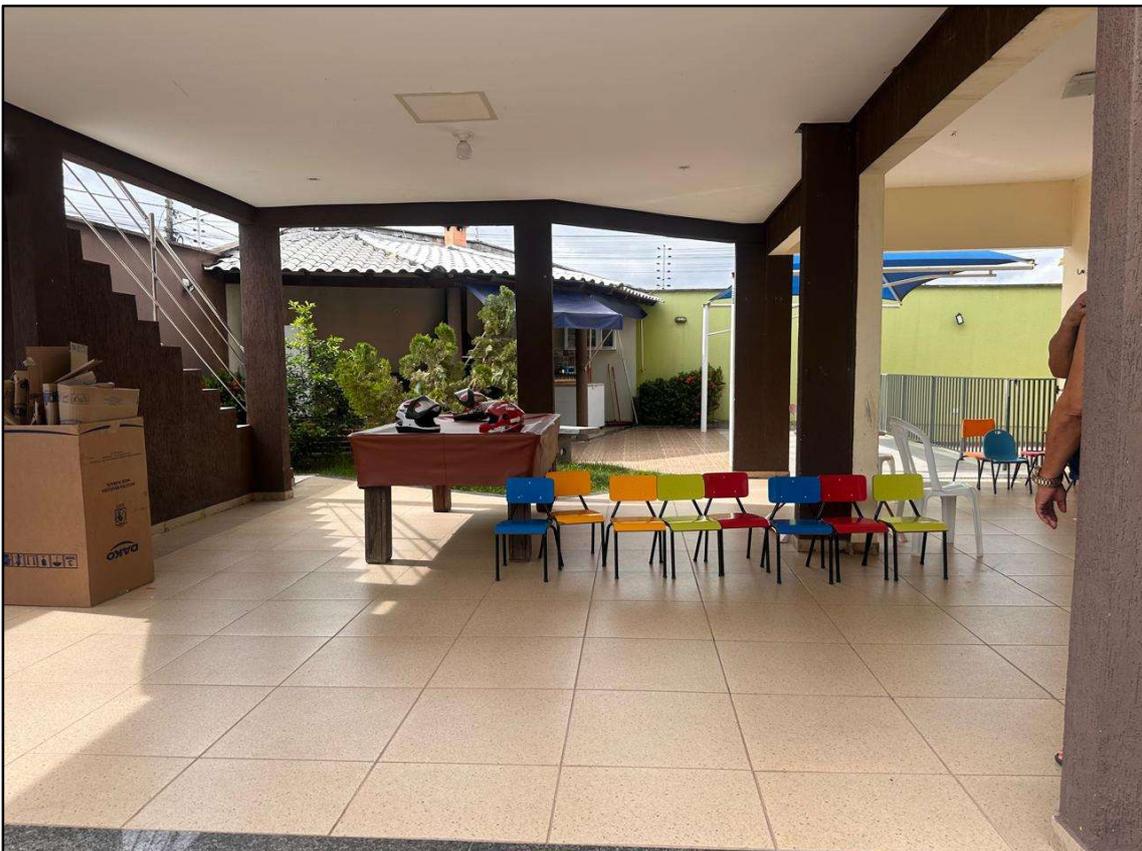


VISTA DA SALAS DE AULAS





VISTA DO REFEITÓRIO





VISTA DA COZINHA





VISTA DA SECRETARIA



VISTA DOS BANHEIROS

