



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

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

Processo nº 050505382.000020/2025-88

**1. DA NECESSIDADE DO OBJETO**

Trata os presentes autos de procedimentos que tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF JOÃO XXIII**, 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 **EMEF JOÃO XXIII** não dispõe de um imóvel para funcionar como alojamento para os Professores lotados nesta Unidade de Ensino, que não residem na Zona Rural e precisam permanecer na localidade durante a semana, sendo necessário à locação de um imóvel para o referido fim.

Além disso, o prédio atual pode ser adaptado às necessidades específicas do alojamento dos professores. As instalações inclui sala, cozinha, quartos e instalações sanitárias apropriadas para a permanência dos professores, assegurando que as aulas não sejam comprometidas.

Em análise aos presentes autos, 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\$ 550,00 mensais, totalizando o valor de R\$19.800,00.**

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 (0404980) 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 0428028.

## 6. DA ESCOLHA

O imóvel escolhido neste processo para sacramentar a LOCAÇÃO foi o imóvel de propriedade do **SR. THIAGO DA SILVA OLIVEIRA, CPF: 043. 44.**

## 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 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** : 2.027 Manutenção Secretaria de Educação  
**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, 12 de março de 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 14/03/2025, às 14:26, 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 **0456666** e o código CRC **F6114CB1**.

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 050505382.000020/2025-88

SEI nº 0456666

## PESQUISA DE PREÇO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Para estimativa do valor de aluguel, utilizaremos o método comparativo direto (m<sup>2</sup>), tendo por base os valores de contratos de locação de imóvel firmados pela Secretaria Municipal de Educação nos exercícios 2021/2022/2023, considerando que na região denominada Margem da Ferrovia, não foi possível obter dados mercadológicos amostrais, tendo em vista que as Imobiliárias existentes no Município de Marabá, não dispõe de imóveis a serem locados na Zona Rural deste município, bem como, valores que pudessem ser considerados para cálculo de média ponderada.

Valor do m<sup>2</sup>=539/65=8,29/ Valor do m<sup>2</sup>=1586/120=13,22 / Valor do m<sup>2</sup>=1200/110=10,91 / Valor do m<sup>2</sup>=760/75=10,13

TABELA DE VALORES DE ALUGUEIS – Exercícios 2021/2022/2023- SEMED					
ORD	CONTRATO	IMÓVEL	VALOR (R\$)	AREA CONSTRUÍDA ESTIMADA ( m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>
1	248/2021	Alojamento dos Professores da EMEF Rio Sororó	539,00	65	8,29
2	242/2021	Alojamento dos Professores da EMEF Marechal Rondon	1.586,00	120	13,22
3	210/2023	Alojamento dos Professores da EMEF Olavo Bilac	1.200,00	110	10,91
4	172/2023	Anexo da EMEF João XXIII	760,00	75	10,13

$$\text{Valor da locação por } m^2 = \frac{\text{Valor do contrato (R\$)}}{\text{Área construída (m}^2\text{)}}$$

### 1. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ dos contratos}}{\text{Quantidade de contratos}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{8,29+13,22+10,91+10,13}{4} = \text{R\$ } 10,64$$

$$\text{Valor da Média aritmética do m}^2 \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \text{R\$ } 10,64$$

## 2. CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Para determinação da media saneada, considera-se um intervalo percentual de 20% da média aritmética de R\$ 10,64, conforme demonstrado abaixo:

- 20% acima da média aritmética de R\$ 10,64 + 20% o valor é R\$ 12,77;
- 20% abaixo da média aritmética de R\$ 10,64 - 20% abaixo é R\$ 8,51.

Os valores de m<sup>2</sup> R\$ 8,29 e R\$ 13,22 na **TABELA DE VALORES DE ALUGUEIS** serão descartados, pois os mesmos estão fora do intervalo percentual de 20%.

Calcula-se então, o valor do aluguel estimado para o imóvel pretendido, utilizando os valores dentro do intervalo de 20% (R\$ 10,91; R\$10,13 na **TABELA DE VALORES DE ALUGUEIS**) conforme demonstrado abaixo:

Cálculo da Média saneada após o descarte.

$$\text{Média Aritmética} = \frac{10,91+10,13}{2} = \text{R\$ } 10,52$$

Valor da Locação do Imóvel Pretendido = Área total (m<sup>2</sup>) x Valor Média Saneada)

Valor da Locação do Imóvel Pretendido = 56 m<sup>2</sup> x R\$ 10,52 = R\$ 589,12

Tendo em vista que o valor de aluguel mensal apresentado pelo proprietário do imóvel é de R\$ 550,00, o mesmo está dentro da média calculado que é de R\$ 589,12.

## PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Eu, **THIAGO DA SILVA OLIVEIRA**, proprietário do imóvel localizado na **MARGEM DA FERROVIA, KM743 – VILA CAFÉ – ZONA RURAL - MARABÁ/PA**, por meio deste, apresento proposta de R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais) mensais, para locação deste imóvel, o qual será destinado ao funcionamento do(a) **ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF JOÃO XXIII**, pelo período de 36 (trinta e seis) meses, a contar da assinatura do Contrato, conforme aceite da Secretaria de Educação de Marabá.

Marabá/PA, 13 de novembro de 2024.

*Thiago da Silva Oliveira*  
**THIAGO DA SILVA OLIVEIRA**