



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal De Educação
Departamento de Alugueis

RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Processo nº 050505382.000003/2025-41

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 AYRTON SENNA**, 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 comercial 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 AYRTON SENNA** 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\$850,00 mensais, totalizando o valor de R\$30.600,00.**

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 (0391940) 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 m²) 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 0428233.

6. DA ESCOLHA

O imóvel escolhido neste processo para sacramentar a LOCAÇÃO foi o imóvel de propriedade da **SRA. TÂNIA RODRIGUES CHAVES, CPF: 975. --- 78.**

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, 13 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 14:31, 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, informando o código verificador **0461257** e o código CRC **1F76A399**.

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 050505382.000003/2025-41

SEI nº 0461257

PESQUISA DE PREÇO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Para estimativa do valor de aluguel, utilizaremos o método comparativo direto (m²), tendo por base os valores de contratos de locação de imóvel firmados pela Secretaria Municipal de Educação nos exercícios 2022/2023/2024, considerando que na região denominada Polo do Rio Preto, 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 m²=581/45=12,91/ Valor do m²=700/108=6,46 / Valor do m²=650/42=15,48 / Valor do m²=1200/120=10,00

TABELA DE VALORES DE ALUGUEIS – Exercícios 2022/2023/2024- SEMED					
ORD	CONTRATO	IMÓVEL	VALOR (R\$)	AREA CONSTRUÍDA ESTIMADA (m²)	R\$/m²
1	302/2022	Alojamento dos Professores da EMEF Pingo De Gente	581,00	45	12,91
2	026/2023	Alojamento dos Professores da EMEF Caminho Da Liberdade	700,00	108	6,46
3	144/2024	Alojamento dos Professores da EMEF Maravilha	650,00	42	15,48
4	143/2024	Alojamento dos Professores da EMEF Maria Das Neves	1.200,00	120	10,00

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

1. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{12,91+6,46+15,48+10}{4} = \text{R\$ } 11,22$$

$$\text{Valor da Média aritmética do m}^2 \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \text{R\$ } 11,22$$

2. CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Para determinação da média saneada, considera-se um intervalo percentual de 20% da média aritmética de R\$ 11,22, conforme demonstrado abaixo:

- 20% acima da média aritmética de R\$ 11,22 + 20% o valor é R\$ 13,46;
- 20% abaixo da média aritmética de R\$ 11,22 - 20% abaixo é R\$ 8,97.

Os valores de m² R\$ 6,48 e R\$ 15,48 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\$ 12,91; R\$10,00 na **TABELA DE VALORES DE ALUGUEIS**) conforme demonstrado abaixo:

Cálculo da Média saneada após o descarte.

$$\text{Média Aritmética} = \frac{12,91+10}{2} = \text{R\$ } 11,46$$

Valor da Locação do Imóvel Pretendido = Área total (m²) x Valor Média Saneada)

Valor da Locação do Imóvel Pretendido = 75,00 m² x R\$ 11,46 = R\$ 859,50

Tendo em vista que o valor de aluguel mensal apresentado pelo proprietário do imóvel é de R\$ 850,00, o mesmo está dentro da média calculado que é de R\$ 859,50.

PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Eu, **TÂNIA RODRIGUES CHAVES**, proprietária do imóvel localizado na **VC BANDINHA N°520 – ZONA RURAL - MARABÁ/PA**, por meio deste, apresento proposta de R\$850,00 (oitocentos e cinquenta reais) mensais, para locação deste imóvel, o qual será destinado ao funcionamento do(a) **ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF AYRTON SENNA**, pelo período de 36 (trinta e seis) meses, a contar da assinatura do Contrato, conforme aceite do Secretário de Educação de Marabá.

Marabá/PA, 21 de janeiro de 2025.


TÂNIA RODRIGUES CHAVES