



JUSTIFICATIVA DE PREÇO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 001/2025 – SEMAD

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 001/2025 – SEMAD

A justificativa de preço tem o objetivo de fundamentar a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para a locação do imóvel, destinado a abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD.

Nos termos do art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, a licitação é inexigível quando há inviabilidade de competição, especialmente nos casos de locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

Dessa forma, além da justificativa da escolha do imóvel, faz-se imprescindível demonstrar a razoabilidade do preço, garantindo aderência aos valores de mercado e observância aos princípios da economicidade, moralidade e interesse público, sendo essa uma exigência da própria lei de licitações.

Nesse viés, o imóvel de propriedade da Sra. Rizia Maria Pinheiro Amazonas, inscrita no CPF 388.224.402-00, neste ato representada pela Imobiliária CHAVE NOVA EL KYRIOS REPRESENTAÇÃO E SERVIÇO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 17.332.148/0001-26, será locado pelo valor mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), pelo prazo de 48 meses, totalizando um valor global de R\$ 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais).

Para garantir a adequação do preço ao valor de mercado, foram adotados os seguintes procedimentos:

1. Laudo de avaliação imobiliária – Foi realizado um levantamento técnico por profissional habilitado, atestando que o valor da locação está compatível com os preços praticados na região para imóveis com características similares.
2. Pesquisa de mercado – Foram analisados imóveis disponíveis na localidade, verificando-se que o montante contratado se encontra dentro da média de valores praticados para locações comerciais com infraestrutura compatível com as necessidades da SEMAD.
3. Compatibilidade com os princípios da economicidade e razoabilidade – O valor ajustado está alinhado ao orçamento público e justifica-se pela adequação do imóvel às demandas operacionais da Secretaria.

Convém pontar, que o Tribunal de Contas da União (TCU) já consolidou entendimento sobre a necessidade de comprovação do preço justo em contratações diretas por inexigibilidade, no Acórdão TCU nº 1.775/2018 – Plenário, enfatizou que a Administração deve demonstrar que o valor contratado está condizente com o mercado, evitando sobrepreço e prejuízo ao erário.

Além disso, o Acórdão TCU nº 3.129/2013 – Plenário reforça que a pesquisa de mercado e o laudo de avaliação são instrumentos essenciais para validar a economicidade da contratação e afastar indícios de superfaturamento.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Neste sentido, estando o processo instruído com documentação necessária, conclui-se que o valor de locação do imóvel se encontra em patamar adequado e condizente com os preços de mercado, conforme demonstrado pela avaliação técnica e pesquisa de mercado.

Portanto, a presente justificativa de preço garante a legalidade, economicidade e transparência da contratação direta, atendendo aos requisitos exigidos pela Lei nº 14.133/2021 e pelos órgãos de controle.

Santarém - PA, 13 de Janeiro de 2025.

ADRYANA RAKEL BENTES DA SILVA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
PORTARIA Nº 207/2025

GLEICY CARLA GOMES BENTES
DOS SANTOS
1º MEMBRO

AMANDA LAIS CAVALCANTE
PEREIRA BALIEIRO
2º MEMBRO