

JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Processo de Compra: nº 26/2026

Inexigibilidade de Licitação: nº 07/2026

Fundamentação: Artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

I – DA NECESSIDADE DO OBJETO

Tratam os presentes autos de procedimento que tem por objeto a locação de imóvel localizado à Rua Visconde de Inhaúma, nº 266, Centro, Ribeirão Preto/SP, destinado à ampliação das dependências da sede do Instituto de Previdência dos Municipiários (IPM), conforme condições, prazos e exigências estabelecidas no Termo de Referência encartado nos autos (páginas 164 a 175).

II – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A licitação pública é a regra instituída pelo art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, visando garantir a isonomia e a proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

No entanto, o ordenamento jurídico reconhece situações em que a competição é formal ou materialmente inviável, configurando a hipótese de contratação direta.

A Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021) prevê expressamente em seu artigo 74 as hipóteses de inviabilidade de competição.

No caso em tela, a necessidade pública recai sobre um imóvel com especificidades geográficas e estruturais predefinidas, o que afasta a possibilidade de disputa entre múltiplos proponentes.

Nesse sentido, a presente contratação encontra perfeito amparo jurídico no **artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que preceitua:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

Em cumprimento ao rito formal exigido para as contratações diretas, os autos foram instruídos conforme as exigências do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, demonstrando-se a seguir a razão da escolha do contratado (inciso VI) e a justificativa do preço (inciso VII).

III – DA RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

A escolha do imóvel justifica-se primordialmente pela sua **singularidade de localização e contiguidade física**. O imóvel selecionado situa-se na Rua Visconde de Inhaúma, nº 266, sendo **lindeiro e contíguo à atual sede do IPM, conforme justificativa da área Administrativa de páginas 95 e 96**.

Essa proximidade imediata é indispensável para a eficiência administrativa, pois permite a expansão física e a integração direta dos setores da autarquia sem a necessidade de deslocamento geográfico de servidores ou segurados, otimizando o atendimento e a logística interna. Ademais, o espaço atende plenamente às especificações estruturais delimitadas no Termo de Referência.

Diligenciando o mercado local, foram realizadas consultas a imóveis com características semelhantes na região central, restando demonstrado que o imóvel em questão apresenta proposta, em relação à média, menor valor locatício, aliando a necessidade técnica ao princípio da economicidade.

A regularidade do ato é ratificada pelas certidões de habilitação válidas (páginas 217 a 226 e 237 a 253), bem como pela verificação de que os Locadores não possuem impedimentos para contratar com a Administração Pública, atendendo ao disposto no art. 89 do Decreto Municipal nº 64/23.

IV – DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A conformidade do preço praticado com os parâmetros de mercado restou plenamente demonstrada nos autos, atendendo ao art. 72, inciso VII, combinado com o art. 74, § 5º, incisos I e III, da Lei nº 14.133/2021.

A avaliação oficial foi realizada pelo Engenheiro Civil Igor de Lucena Marques Asse, registrado no CREA sob nº (CREA/SP 5061194117), conforme Laudo de Avaliação Imobiliária Locativa constante nas páginas 05 a 08. O parecer técnico atestou o perfeito estado de conservação do imóvel e fixou o valor de mercado para locação em **R\$ 2.700,00 mensais** para a área de 120,00 m².

Em tratativas com os proprietários, obteve-se uma proposta vantajosa para o erário, fixada no valor de **R\$ 2.500,00 mensais** (abaixo, portanto, do limite avaliado).

O impacto financeiro da contratação distribui-se da seguinte forma:

- **Valor Locatício Mensal:** R\$ 2.500,00
- **Valor Locatício Anual:** R\$ 30.000,00
- **Valor Locatício Total (60 meses):** R\$ 150.000,00
- **Encargo de IPTU sob responsabilidade da Autarquia (30% do total proporcional):** R\$ 1.147,08 anuais, totalizando R\$ 5.735,40 ao longo de 60 meses *(pactuou-se que o locatário assumirá 30% do imposto, correspondente a área locada, devido a impossibilidade jurídica de desmembramento do imóvel total).*

Desta forma, o valor global estimado para o período de 5 anos perfaz o montante de **R\$ 155.735,40**, mostrando-se perfeitamente compatível com a pesquisa imobiliária regional acostada às páginas 35 a 90 e em estrita observância ao princípio da economicidade.

Nestes termos.

Ribeirão Preto, 1 de outubro de 2026.

MARCUS VINÍCIUS BERZOTI RIBEIRO
Diretor Superintendente
I.P.M.



Assinaturas do documento



"Razão da escolha do contratado e justificativa de preços"

Código para verificação: **JMBOE2C6**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MARCUS VINICIUS BERZOTI RIBEIRO (CPF: ***.756.428-**) em 02/10/2026 às 16:07:36 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 25/07/2025 - 11:46:42 e válido até 25/07/2028 - 11:46:42.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://processodigital.ribeiraopreto.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **IPM**

2026/003046 e o código **JMBOE2C6** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.