JUSTIFICATIVA DE PREÇO E DE VANTAJOSIDADE

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 096/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 021/2026

OBJETO: Locação de imóvel urbano situado na Rua Joaquim Rosa, esquina com a Rua Armindo Leobet, Centro, Brunópolis/SC, matrícula nº 23.426, destinado à instalação e funcionamento do Depósito Central do Município, Sala do Empreendedor e demais atividades administrativas e de apoio.

I – DA FINALIDADE DA PRESENTE JUSTIFICATIVA

A presente Justificativa Complementar tem por finalidade demonstrar, de forma circunstanciada, a compatibilidade, razoabilidade e vantajosidade econômica e administrativa do valor mensal de R$ 3.046,45 (três mil e quarenta e seis reais e quarenta e cinco centavos) ajustado para a locação do imóvel objeto do Processo Administrativo nº 096/2026.

A análise é realizada especialmente diante da existência de Laudo de Avaliação que estimou o valor locativo em R$ 2.850,00 mensais e da necessidade de demonstrar as razões concretas pelas quais o valor convencionado entre o Município e o proprietário permanece aceitável e compatível com as condições do mercado imobiliário local.

O imóvel possui área total de 360,00 m² e barracão misto composto por oito salas para depósito, cozinha e quatro banheiros, características que constam expressamente da avaliação realizada. barracao_laudo_assinado

II – DO LAUDO DE AVALIAÇÃO COMO PARÂMETRO TÉCNICO E NÃO COMO PREÇO VINCULANTE

Inicialmente, deve ser esclarecido que o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, datado de 16 de setembro de 2026, constitui elemento técnico de referência destinado a subsidiar a decisão administrativa, tendo sido elaborado por profissional habilitada a partir das características do imóvel e das condições do mercado imobiliário regional.

O documento estimou o valor locativo em R$ 2.850,00 mensais.

Todavia, a avaliação administrativa não se confunde com proposta comercial apresentada pelo proprietário do imóvel, nem constitui, por si só, declaração bilateral de vontade ou preço obrigatoriamente aceito pelo locador.

Sob o aspecto negocial, trata-se de instrumento produzido por iniciativa da Administração para formação de um parâmetro técnico de referência. O proprietário não participou da fixação daquele valor nem está juridicamente obrigado a celebrar contrato exatamente pelo montante indicado no laudo.

A Lei Federal nº 14.133/2021 exige a avaliação prévia do imóvel, mas não estabelece que o resultado dessa avaliação constitua, em qualquer circunstância, preço máximo absoluto e imutável. A finalidade da avaliação é permitir que a Administração disponha de parâmetro objetivo para verificar se o preço negociado permanece compatível com o mercado e economicamente justificável.

O próprio Tribunal de Contas da União, ao tratar da locação de imóvel singular, ressalta que a avaliação prévia serve à determinação do valor estimado e à análise da vantajosidade, devendo o valor contratado ser compatível com os parâmetros de mercado.

Assim, a eventual existência de diferença entre o valor técnico estimado e o preço efetivamente negociado não caracteriza automaticamente sobrepreço ou irregularidade, desde que a Administração demonstre, de maneira objetiva, que o preço final permanece razoável e que a contratação é vantajosa consideradas todas as particularidades do caso concreto.

III – DA REDUZIDA DIFERENÇA ENTRE A AVALIAÇÃO E O VALOR NEGOCIADO

No caso concreto, a diferença é a seguinte:

Valor indicado no Laudo de Avaliação: R$ 2.850,00/mês.
Valor efetivamente negociado: R$ 3.046,45/mês.
Diferença mensal: R$ 196,45.
Diferença percentual aproximada: 6,89%.
Diferença anual: R$ 2.357,40.

Portanto, não existe discrepância substancial entre a estimativa técnica e o valor efetivamente exigido pelo proprietário.

Ao contrário, o preço negociado mantém proximidade objetiva com a avaliação imobiliária, particularmente diante das especificidades do mercado de imóveis de Brunópolis e das características singulares exigidas para atendimento da Administração.

O próprio Estudo Técnico Preliminar registra o valor de R$ 2.850,00 como avaliação e o valor de R$ 3.046,45 como preço efetivamente convencionado, estabelecendo que sua manutenção deveria ser motivada em razão das circunstâncias concretas e da vantajosidade da contratação. ETP locação

Assim, a diferença mensal de R$ 196,45 deve ser examinada não de forma isolada, mas em conjunto com os demais custos e consequências econômicas que decorreriam da substituição do imóvel.

IV – DAS PARTICULARIDADES DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

Brunópolis é Município de pequeno porte, circunstância que naturalmente implica mercado imobiliário reduzido, especialmente quando a Administração necessita de imóvel dotado de características bastante específicas.

Não se procura simplesmente uma sala comercial ou imóvel residencial disponível para locação.

A necessidade administrativa envolve espaço que comporte simultaneamente o Depósito Central do Município, armazenamento de gêneros alimentícios, materiais de limpeza, pneus e outros materiais, Sala do Empreendedor e demais atividades administrativas e de apoio, além de condições adequadas para recebimento, movimentação, carga e descarga de materiais. Essas necessidades encontram-se descritas nos documentos da fase preparatória. DFD locação

O imóvel atualmente utilizado apresenta configuração física já conhecida e adaptada às necessidades municipais, com área, número de ambientes, localização, circulação e condições de acesso compatíveis com as atividades desenvolvidas.

O Termo de Referência confirma que o imóvel já identificado possui 360,00 m² e ambientes destinados a depósito, cozinha e banheiros, destinando-se precisamente ao conjunto de serviços e atividades administrativas descritas no processo. TR locação

No levantamento administrativo realizado, não foi identificada outra edificação disponível no Município que, nas condições atualmente existentes, reúna simultaneamente as características de localização, dimensões, distribuição interna, acesso, capacidade de armazenamento e funcionalidade necessárias ao atendimento integral da demanda.

A documentação do processo já registra que não foi encontrada, até o momento, alternativa que reúna as mesmas condições de área, estrutura, localização e distribuição dos ambientes.

Essa circunstância assume especial relevância em Município de pequeno porte, no qual a oferta de imóveis comerciais de características específicas é naturalmente limitada.

V – DO PREÇO EXIGIDO PELO PROPRIETÁRIO E DA POSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO

Tratando-se de imóvel pertencente a particular, a contratação pressupõe acordo de vontades.

A Administração pode realizar sua avaliação e estabelecer o valor que entende tecnicamente adequado, porém não pode impor unilateralmente ao proprietário a obrigação de locar seu imóvel pelo preço estimado.

O proprietário pode estabelecer sua pretensão locatícia, cabendo à Administração negociar e, posteriormente, verificar se o preço final:

a) guarda relação razoável com a avaliação técnica;

b) é compatível com as condições do mercado local;

c) não caracteriza sobrepreço;

d) atende às necessidades da Administração; e

e) representa solução economicamente vantajosa quando comparada às alternativas concretamente disponíveis.

No presente caso, o valor de R$ 3.046,45 encontra-se suficientemente próximo do valor técnico de R$ 2.850,00, permitindo concluir que permanece dentro de faixa economicamente aceitável para o mercado local, sobretudo consideradas as características específicas do imóvel e a escassez de imóveis equivalentes.

Dessa forma, o fato de o proprietário não concordar com o valor exato indicado pelo laudo não impede a contratação, desde que o preço resultante da negociação seja devidamente justificado e permaneça compatível com o mercado, como ocorre no presente caso.

VI – DA VANTAJOSIDADE ECONÔMICA GLOBAL DA PERMANÊNCIA NO IMÓVEL

A economicidade da contratação pública não pode ser analisada exclusivamente mediante comparação aritmética do valor mensal do aluguel.

É necessário avaliar o chamado custo global da solução administrativa.

Atualmente, o imóvel já se encontra ocupado e utilizado pelo Município, estando nele instalados equipamentos, materiais, estoques, mobiliários e estruturas indispensáveis à execução dos serviços públicos.

Também já foram realizadas adaptações para adequação do prédio às necessidades da Administração.

A eventual desocupação do imóvel implicaria, entre outros:

1) desmontagem e retirada dos equipamentos e estruturas atualmente instalados;
2) transporte de materiais, mobiliários e estoques;
3) contratação de mão de obra para mudança;
4) reinstalação dos equipamentos em outro imóvel;
5) realização de novas adaptações físicas, elétricas, hidráulicas, de segurança e de acessibilidade, conforme as necessidades do novo espaço;
6) eventual pagamento de materiais e serviços para adequação;

7) mobilização de servidores municipais para execução e acompanhamento da transferência;
8) riscos de perda ou avaria de materiais durante a mudança;
9) possível interrupção ou redução temporária dos serviços públicos; e
10) necessidade de localizar previamente outro imóvel com características equivalentes, o que se mostra extremamente difícil diante da realidade imobiliária do Município.

Esses custos devem necessariamente integrar a análise da vantajosidade. A própria Lei nº 14.133/2021 determina que, em locações, sejam avaliados o estado do bem, os custos de adaptações e a amortização dos investimentos, e exige demonstração expressa da vantagem da escolha.

Nesse cenário, economizar hipoteticamente R$ 196,45 por mês em outra locação poderia provocar gastos imediatos de valor muito superior com mudança e novas adaptações, além dos prejuízos operacionais decorrentes da transferência.

Sob a ótica da eficiência e da economicidade, não seria razoável gerar despesas de milhares de reais e transtornos administrativos relevantes com a finalidade de buscar eventual economia mensal inferior a duzentos reais.

VII – DA ECONOMICIDADE DA MANUTENÇÃO DO PREÇO

A diferença anual entre o valor do laudo e o valor negociado corresponde a R$ 2.357,40.

Esse é um dado particularmente relevante.

Significa que bastaria que os custos totais de uma eventual mudança, adaptações, transporte e reinstalações fossem superiores a R$ 2.357,40 para que, apenas no primeiro ano, a substituição do imóvel já se revelasse financeiramente menos vantajosa.

Considerando a quantidade de materiais, equipamentos, estruturas e atividades atualmente instaladas no local, é razoável concluir que uma transferência demandaria dispêndio relevante, além de custos administrativos indiretos e impactos sobre a continuidade dos serviços.

Portanto, a manutenção do imóvel pelo preço negociado apresenta vantagem econômica concreta, e não mera conveniência administrativa.

VIII – DA CONCLUSÃO

Diante dos elementos acima expostos, conclui-se que o valor mensal de R$ 3.046,45 (três mil e quarenta e seis reais e quarenta e cinco centavos) mostra-se aceitável, razoável e compatível com as condições do mercado imobiliário local, consideradas as peculiaridades do imóvel e da realidade do Município de Brunópolis.

O Laudo de Avaliação, que indicou o valor estimado de R$ 2.850,00 mensais, constitui importante parâmetro técnico de referência, porém não representa proposta do proprietário nem valor contratual automaticamente vinculante, cabendo à Administração utilizá-lo como elemento para aferição da razoabilidade da negociação.

A diferença de apenas R$ 196,45 mensais, correspondente a aproximadamente 6,89%, não se revela suficiente, diante das circunstâncias concretas, para caracterizar preço incompatível com o mercado, especialmente quando considerados:

a) a reduzida disponibilidade de imóveis compatíveis no Município de Brunópolis;
b) as características específicas de área, estrutura, localização e distribuição interna do imóvel;
c) a utilização atual do prédio por equipamentos e serviços públicos;
d) as adaptações já realizadas no imóvel;
e) os custos de desmontagem, transporte, mudança, reinstalação e novas adaptações;
f) os riscos de interrupção ou prejuízo à continuidade dos serviços; e
g) a inexistência de alternativa identificada que apresente vantagem econômica global superior.

A Administração não está obrigada a obter simplesmente o menor aluguel nominal, mas a escolher a solução que represente o menor custo global e a maior vantagem para o interesse público.

Por essas razões, fica JUSTIFICADA A ACEITAÇÃO DO PREÇO MENSAL DE R$ 3.046,45, totalizando R$ 36.557,40 para o período de 12 meses, considerando-se o valor compatível e vantajoso para a Administração Municipal e atendida, quanto a esse aspecto,

a exigência de justificativa de preço prevista nos arts. 72, VII, 74, V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Brunópolis/SC, 07 de outubro de 2026.

TANIA CONCEICAO BORTOLINI:02609168977

Assinado de forma digital por TANIA CONCEICAO BORTOLINI:02609168977
Dados: 2026.10.07 11:50:26 -03'00'

TANIA CONCEIÇÃO BORTOLINI
Prefeita Municipal