



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal De Educação
Departamento de Alugueis

RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Processo nº 050505382.000481/2025-51

1. DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata os presentes autos de procedimentos que tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF TAPIRAPÉ** 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 PREFEITURA DE MARABÁ atualmente não dispõe de imóvel próprio para o funcionamento do **ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF TAPIRAPÉ**. Diante da relevância e da continuidade dos atendimentos prestados por este serviço, torna-se imprescindível a locação de um espaço adequado.

O imóvel apresentado já funciona como alojamento dos professores e a permanência no mesmo lugar não trará prejuízos para a comunidade local e também ao município.

Após análise dos autos e dos valores apresentados pelo LOCADOR, constatou-se que os preços estão compatíveis com os praticados no mercado, em conformidade com o Termo de Referência. Ressalta-se, ainda, que este é **o único imóvel disponível que atende plenamente às exigências técnicas, estruturais e logísticas necessárias para o funcionamento adequado do alojamento dos professores**, reforçando a necessidade e a justificativa da sua locação.

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\$900,00 mensais, totalizando o valor de R\$32.400,00.**

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 0963906 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 0983287.

6. DA ESCOLHA

O imóvel escolhido neste processo para sacramentar a LOCAÇÃO foi o imóvel de propriedade do(a) SR.(a)**DEUSILENE PIRES DE SOUSA ALBINO**, inscrito no CPF Nº**931.20.**

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 Municipal de Educação
CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA : 3.3.90.36.00 Outros serv. de terc. pessoa física
SUBELEMENTO : 3.3.90.36.15 Locação de imóveis

Marabá-PA, 17 de setembro 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 17/09/2025, às 12:03, 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 **1022710** e o código CRC **6DFEE7C8**.

Av. Hileia, s/n, Agrópolis do Incra Amapá - Bairro Amapá - Marabá/PA - CEP 68502-100

semed@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505382.000481/2025-51

SEI nº 1022710



Prefeitura Municipal de Marabá

Secretaria Municipal De Educação
Departamento de Alugueis

ESTIMATIVA DA DESPESA

Processo nº 050505382.000481/2025-51

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO A SER CONTRATADO (ART. 56, I, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO I, IN 65/2021)

Locação de Imóvel destinado ao funcionamento do **ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF TAPIRAPÉ**

2. IDENTIFICAÇÃO DO AGENTE RESPONSÁVEL PELA PESQUISA (ART. 56, II, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO II, IN 65/2021)

Hiane Mayla Lima de Faria

Coordenadora II - Port. Nº023/2025-GP

Engª Civil - Avaliador de Imóveis e Perito judicial

CREA PA 1518735827

3. CARACTERIZAÇÃO DAS FONTES CONSULTADAS (ART. 56, III, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO III, E ART. 5º, IN 65/2021)

Contratações semelhantes encontradas nas planilhas de contratos existentes da Secretaria Municipal de Educação com os mesmos fins.

4. JUSTIFICATIVA PARA A METODOLOGIA UTILIZADA, EM E SPECIAL PARA A DESCONSIDERAÇÃO DE VALORES INEXEQUÍVEIS, INCONSISTENTES E EXCESSIVAMENTE ELEVADOS, SE APLICÁVEL (ART. 56, VI, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO VI, E ART. 6º, § 3º, IN 65/2021)

Para estimativa do valor de aluguel, utilizamos o método comparativo direto (m²), tendo por base os valores de contratos de locação de imóvel firmados pela Secretaria Municipal de Educação nos exercícios 2021/2023/2024, considerando que na região denominada Estrada 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.

5. CASO NÃO TENHA SIDO IDENTIFICADO NENHUM PREÇO NO PAINEL DE PREÇOS OU CONTRATAÇÕES SIMILARES DE OUTROS ENTES PÚBLICOS, JUSTIFICA-SE (ART. 3º, INCISO VIII E ART. 5º, § 1º, IN 65/2021)

Como trata-se de locação de imóvel com características localizações únicas, não é possível analisar por meio de pesquisas no painel de preço, logo foram utilizados métodos de comparações com contratações similares.

6. VALOR ESTIMADO DA DESPESA E MEMÓRIA DE CÁLCULO (ART. 55, I, ART. 56, VII DO DECRETO Nº 383/2023)

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 2023/2024/2025 considerando que na região denominada Margem da Ferrovia, Polo Rio Preto e Polo Parauapebas 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.

TABELA DE VALORES DE ALUGUEIS – Exercícios 2023/2024/2025- SEMED					
ORD	CONTRATO	IMÓVEL	VALOR (R\$)	AREA CONSTRUÍDA ESTIMADA (m ²)	R\$/m ²
1	066/2025	Alojamento dos Professores da EMEF Rio Sororó	750,00	65	11,54
2	143/2024	Alojamento dos Professores da EMEF Maria das Neves	1.200,00	120	10,00
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

Valor do m²=750/65=11,54 Valor do m²=1200/120=10,00/ Valor do m²=1200/110=10,91 / Valor do m²=760/75=10,13

Valor da locação por m2=Valor do contrato (R\$)/Área construída (m2)

1. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

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

Média Aritmética = $\frac{11,54+10+10,91+10,13}{4}$
= R\$ 10,65

Valor da Média aritmética do m² (R\$/m²) = R\$ 10,65

2. CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Para determinação da média saneada, considera-se um intervalo percentual de 20% da média aritmética de R\$ 10,65, conforme demonstrado abaixo:

- 20% acima da média aritmética de R\$ 10,65 + 20% o valor é R\$ 12,77;
- 20% abaixo da média aritmética de R\$ 10,65 - 20% abaixo é R\$ 8,52.

Como não existem valores fora do intervalo, considera-se o valor total da média inicial.

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

Valor da Locação do Imóvel Pretendido = 110,8 m² x R\$ 10,65 = R\$1.179,49

Tendo em vista que o valor de aluguel mensal apresentado pelo proprietário do imóvel é de R\$ 900,00, o mesmo está dentro da média calculado que é de R\$ 1.179,49.

Após a realização de pesquisa de preços em conformidade com o disposto no Decreto 383/2023, certifica-se que o preço estimado para a presente contratação é vantajoso para a Administração.

Marabá-PA, 17 de setembro de 2025.

Documento Assinado Eletronicamente

CRISTIANO GOMES LOPES

Secretário de Educação



Documento assinado eletronicamente por **Cristiano Gomes Lopes, Secretário Municipal de Educação**, em 17/09/2025, às 12:03, 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 **1022596** e o código CRC **567AEE2C**.

Av. Hileia, s/n, Agrópolis do Incra Amapá - Bairro Amapá - Marabá/PA - CEP 68502-100

semed@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br