



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal De Educação
Departamento de Alugueis

RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Processo nº 050505382.000134/2025-28

1. DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata os presentes autos de procedimentos que tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL CENTRO DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO NA ÁREA DA SURDEZ - CAES**, 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 CENTRO DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO NA ÁREA DA SURDEZ – CAES. Diante da relevância e da continuidade dos atendimentos prestados por este serviço, torna-se imprescindível a locação de um espaço adequado.

O imóvel identificado apresenta localização estratégica, por estar relativamente próximo ao prédio atualmente utilizado, além de situar-se em área de fácil acesso, próximo a paradas de ônibus e centralizado em relação aos demais bairros da cidade.

Após análise dos autos e dos valores apresentados pela LOCADORA, 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 CAES**, 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\$ 15.000,00 mensais, totalizando o valor de R\$540.000,00.**

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 0522066 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 0592355

6. DA ESCOLHA

O imóvel escolhido neste processo para sacramentar a LOCAÇÃO foi o imóvel de propriedade do **SR. HEBERSON ALVES BATISTA, CPF: 396.112.992-49, REPRESENTADO PELA ORIENTE IMOBILIÁRIA E EMPREENDEIMENTOS EIRELI, CNPJ Nº35.351.999/0001-06.**

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 : 3.3.90.39.00 Outros serv. de terc. Pessoa Jurídica
SUBELEMENTO : 3.3.90.39.10 Locação de imóveis

Marabá-PA, 16 de maio 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 10/06/2025, às 23:17, 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 **0702169** e o código CRC **1D97614E**.

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 050505382.000134/2025-28

SEI nº 0702169