



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

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

À PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ

1. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

LOCADOR: Pelo presente instrumento particular, de um lado, por procuração, a administradora, **ORIENTE IMOBILIARIA E EMPREENDIMENTOS EIRELI**, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ nº 35.351.999/0001- 06, com sede na Travessa Ambrósio Franco, nº 377, Casa B, Velha Marabá, Marabá/PA, devidamente representada pelo Sr. OKLETSSON CARVALHO MOREIRA, brasileiro, casado, corretor, inscrito no CPF nº 418.001.683-49, com endereço profissional na Travessa Ambrósio Franco, nº 377, Casa B, Velha Marabá, Marabá/PA.

LOCATÁRIA: Prefeitura Municipal de Marabá, inscrita no CNPJ sob o nº 05.853.163/0001-30, com sede na Folha 31, Quadra Especial, Paço Municipal, em Marabá, Pará.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço FL: 22 QD: 06 LT: 32 CEP: 68511-390 Bairro: Nova Marabá, na cidade de Marabá, no Estado do Pará. Descrição do imóvel: 05 quartos (sendo um suíte); 03 salas de estar, cozinha, banheiro social, lavabo área da piscina, piscina, área de serviço, canil, garagem e jardim. Imóvel conta com uma área de aproximadamente de 656,99m².

3. CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

- **Finalidade da Locação:** O imóvel será utilizado para assistência social etc.
- **Valor do Aluguel:** R\$15.000,00 (Quinze mil reais) mensais.
- **Prazo de Vigência:** 36 meses/03 anos a contar da assinatura do contrato.
- **Reajuste:** O aluguel será reajustado anualmente conforme o índice IPCA



- **Encargos:** O locatário se responsabiliza pelo pagamento das contas de consumo (água, energia, tarifa de lixo e afins).

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

Declaro, para os devidos fins, que o imóvel se encontra em perfeitas condições de uso, atendendo aos requisitos necessários para a finalidade pretendida pela Prefeitura Municipal de Marabá.

Por fim, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

Marabá, 17 de fevereiro de 2025.

ORIENTE
IMOBILIÁRIA E
EMPREENDEIMENTOS
LTDA:353519990001
06

Assinado de forma digital por
ORIENTE IMOBILIÁRIA E
EMPREENDEIMENTOS
LTDA:35351999000106
Data: 2025.06.04 11:30:55 -03'00'

Oriente Imobiliária e Empreendimentos Eireli
CNPJ: 35.351.999/0001-06
CRECI-PJ 945

📞 94 99184-0075 | 94 99127-3443 | 949667-2213

📍 TV. Ambrósio Franco, 377 | Marabá Pioneira | Marabá | PA

💻 www.orienteimobiliaria.com.br

contato@orienteimobiliaria.com.br

Laudo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – MARABÁ.

FINALIDADE: FINS DE LOCAÇÃO.

PROPRIEDADE: HEBERSON ALVES BATISTA – IMOBILIÁRIA ORIENTE

Endereço: FL. 22, QD. 06, LTS 31 E 32 – BAIRRO NOVA MARABÁ, marabá/PA

DATA: 28 DE MARÇO DE 2025.

CONCLUSÃO DE VALORES TIPO DE VALOR

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Locação	R\$15.423,12	R\$/m²/53,18

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade: Imóvel urbano, Não Residencial.

Data da avaliação: 28 de março de 2025.

Data da inspeção: 10 de março de 2025.

Objetivo: Determinar o Valor de Mercado para Locação.

Metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Topografia da área útil: Boa - sem declividade ou plano

Formato: regular

Área do terreno: 737,5M²

Ares construída: 290M²

Taxa de Ocupação: 0,39

Descrição: Terreno plano, regular, possui bom acesso e boa localização, fácil acesso no bairro Nova Marabá – Fl. 22.

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Área edificada e construída em alvenaria convencional com pé direito 3m de altura em dois pavimentos, pintura sob reboco e emassamento, sua cobertura em madeira de lei, telha cerâmica, piso em porcelanato, murado, possui 5 quartos, banheiro Social, 03 sala de estar, 01 lavabo, 01 cozinha 01 área externa, iluminação natural e luminária tipo LED 18w, apresentando de forma geral um bom estado de conservação estrutural.

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO PARECER

Nome: Hiane Mayla Lima de Faria

Qualificação: Engenheira Civil, Avaliador de Imóveis e Perito Judicial

CPF: 007.092.602-61

Contato: (94) 98195-1838

CREA/PA: 1518735827

Endereço: Rua Rio Branco, Quadra 38, Lote 01 – Bairro Vale do Itacaiúnas

AValiação de Imóvel por Comparação Direta com Tratamento por Fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$15.423,12

Imóvel avaliando

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO CENTRO DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO NA ÁREA DA SURDEZ - CAES.

Área: 290m²

Método empregado:

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.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Oferta

F3: Topografia

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

NEI CIDADE JARDIM

Área: 200m²

Valor: R\$10.000,00

Valor por metro quadrado: R\$50,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização Oferta: 1,50

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Imóvel 2:

NEI IZABEL FRANCISCA

Área: 300m²

Valor: R\$3.500,00

Valor por metro quadrado: R\$11,67

Fator de homogeneização Localização: 0,50

Fator de homogeneização Oferta: 1,00

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Imóvel 3:

NEI CORA CORALINA

Área: 296m²

Valor: R\$12.200,00

Valor por metro quadrado: R\$41,22

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 1,00

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel R\$/m² F1 F2 F3 R\$/m² homog.

1 50,00 1,50 1,50 1,00 112,50

2 11,67 0,50 1,00 1,00 5,83

3 41,22 1,00 1,00 1,00 41,22

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 53,18$

Desvio padrão: $S = \sqrt{\sum(X - X_i)^2 / (n-1)}$

$S = 54,33$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |112,50 - 53,18| / 54,33 = 1,09 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |5,83 - 53,18| / 54,33 = 0,87 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |41,22 - 53,18| / 54,33 = 0,22 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 53,18 - 1,89 * 54,33/\sqrt{3 - 1} = -19,43$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 53,18 + 1,89 * 54,33/\sqrt{3 - 1} = 125,79$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$47,86 a R\$58,50

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$53,18

Resultado final:

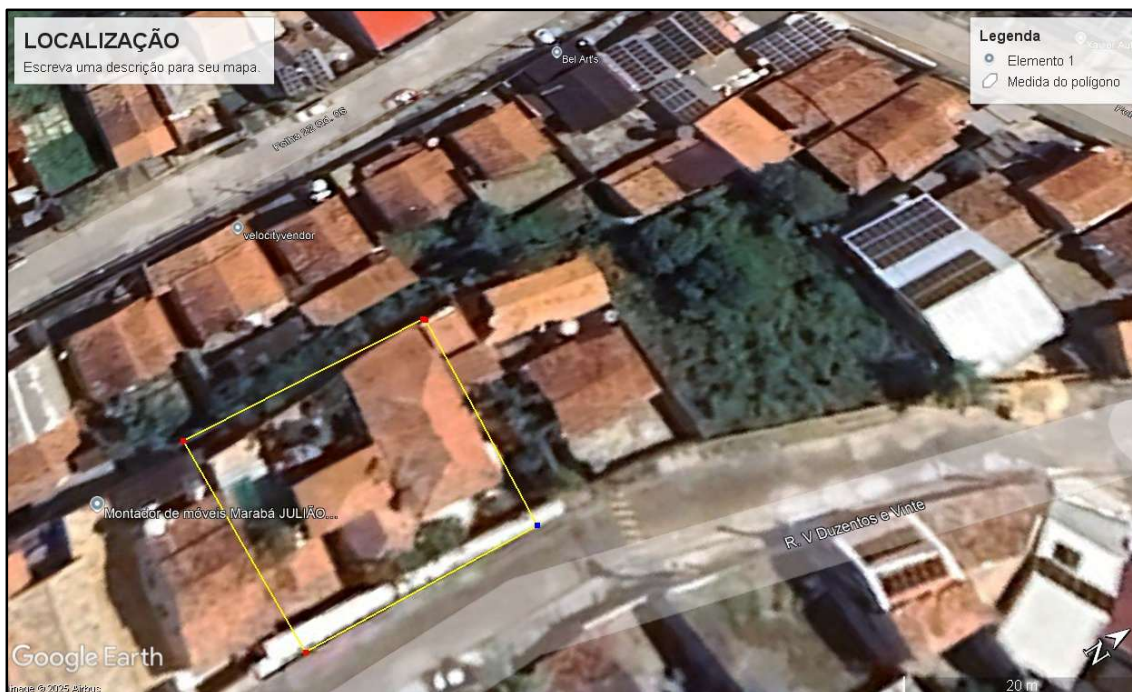
Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$53,18 * 290,00 = R\$15.423,12

Valor do imóvel avaliando: R\$15.423,12

Logo, a proposta apresentada pelo proprietário de R\$15.000,00, está dentro da média praticada.

Mapa e fotos da propriedade em estudo



VISTA DA FACHADA.





VISTA DOS QUARTOS





VISTA DAS SALAS





VISTA DA COZINHA

15



VISTA DA ÁREA EXTERNA



VISTA DOS BANHEIROS

