

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

000029

Ofício nº 099/2026 – DPLC-SEMED

Redenção – PA, 03 de junho de 2026.

VALDECI RAMOS DA SILVA
PROPRIETÁRIA

Assunto: *Solicitação de Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel*

Prezada Senhora,

Em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, que regula as licitações e contratos da Administração Pública, e em razão da necessidade de locação do imóvel situado na Rua do Bosque, nº 84, Setor Alto Paraná, município de Redenção/PA, CEP 68550-300, de sua propriedade, venho, por meio deste, formalizar a solicitação de inexigibilidade de licitação para a contratação do referido imóvel, destinado ao funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional, para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação no desenvolvimento de ações de acompanhamento e atendimento especializado aos estudantes da rede municipal de ensino, com as seguintes justificativas:

Necessidade do imóvel

O imóvel atende às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, oferecendo espaço adequado para o funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional, possibilitando a realização de atendimentos especializados e multiprofissionais aos estudantes da rede municipal de ensino, em ambiente apropriado, acessível e compatível com as atividades desenvolvidas.

Impossibilidade de competição

A singularidade do imóvel, quanto à localização, estrutura física e disponibilidade, torna inviável a competição com outros imóveis, atendendo aos critérios previstos no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. A região apresenta oferta extremamente limitada ou inexistente de imóveis compatíveis com as necessidades da Administração, impossibilitando a realização de competição efetiva.

Solicitamos ainda que a resposta seja encaminhada com urgência, para esta Secretaria dar andamento aos procedimentos de praxe.

Caso haja concordância, solicitamos o envio dos seguintes documentos para formalização do procedimento de locação, sendo:



DEUS SEJA LOUVADO!

Av. Brasil, Nº 2299, Centro, CEP:68553-052 - Redenção - PA
educacao@redencao.pa.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

000030

1. Aceite Concordando Com A Locação Do Imóvel
2. Cópia do CPF E RG Do Locador (Proprietário Do Imóvel).
3. Comprovante De Endereço Do Locador.
4. Escritura do imóvel ou documento de comprovação de posse.
5. Certidão de matrícula do imóvel atualizada (comprovação de titularidade e regularidade)
6. Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União.
7. Certidão Negativa de Débitos Estadual:
 - *Certidão negativa de natureza tributária – Sec. Faz. Estado*
 - *Certidão negativa de natureza não tributária – Sec. Faz. Estado*
8. Certidão de Regularidade com a Fazenda Municipal
9. Certidão Negativa de Contas da União (emitida pelo TCU)
10. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)
11. Certidão Judicial Cível Negativa – Fórum
12. Certidão Negativa – CNCIA (Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade)
13. Certidão Negativa – CEIS (Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas)
14. Declaração de que não emprega menor de idade
15. Declaração de ausência de vínculo de parentesco entre o locador e os agentes públicos dirigentes do órgão contratante

Limitado ao exposto e certo de que seremos atendidos, desde já renovamos os votos de estima e consideração.

Atenciosamente,


Leila Diniz da Silva Marinho

Chefe de Divisão de Planejamento, Licitação e Gestão de Contratos – SEMED
Portaria nº 135/2026 - GPM



DEUS SEJA LOUVADO!

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

000031

Em resposta ao Ofício nº 099/2026 – Solicitação de proposta de preço – locação de imóvel comercial

À
Prefeitura Municipal de Redenção

Prezados Senhores,

Eu, **Valdeci Ramos da Silva**, brasileira, solteira, empresária, nascida em 20/04/1955, inscrito no CPF nº 229.851.156-04, portadora do RG nº M-890333 SSP/MG e CNH nº 01628575768 – DNT/PA, residente e domiciliado na Rua do Bosque nº 98, Alto Paraná, CEP 68.550-300, Redenção-PA, na qualidade de proprietário do imóvel localizado na **Rua do Bosque nº 84, Setor Alto Paraná, CEP 68.550-300, Redenção-PA**, venho, por meio desta, apresentar proposta para locação do referido imóvel, visando atender às necessidades dessa Administração.

O valor proposto para a locação é de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais**, pelo período inicial de **12 (doze) meses**.

O imóvel dispõe de estrutura adequada, com divisões internas que possibilitam diversas configurações de uso, além de localização estratégica e condições compatíveis com as atividades administrativas a serem desenvolvidas.

Coloco-me à disposição para eventuais negociações quanto ao valor, prazo contratual e possíveis adequações necessárias para o pleno funcionamento dos serviços.

Sem mais, renovo votos de estima e consideração, aguardando manifestação para prosseguimento das tratativas.

Redenção-PA, 03 de junho de 2026.



VALDECI RAMOS DA SILVA
CPF: 229.851.156 - 04



ESTADO DO PARÁ

REDENÇÃO-FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - 16.677.738/0001-28

Solicitação de Compras de Materiais/Itens/Serviços

Nº. da Solicitação: 001667

000041

Órgão

Data da Solicitação: 08/06/2026 14:21:52

Prioridade: Alta

Data da Atualização: 08/06/2026 14:23:03 Situação:

Objetivo:

Usuário:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO DE INCLUSÃO EDUCACIONAL, PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO NO DESENVOLVIMENTO DE AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E ATENDIMENTO ESPECIALIZADO AOS ESTUDANTES DA REDE MUNICIPAL DE

Justificativa

A PRESENTE DEMANDA DECORRE DO DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA ENCAMINHADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED, QUE IDENTIFICOU A NECESSIDADE DE ESTRUTURAÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESPAÇO FÍSICO ADEQUADO PARA O FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO DE INCLUSÃO EDUCACIONAL, VOLTADO AO DESENVOLVIMENTO DE AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E ATENDIMENTO ESPECIALIZADO AOS ESTUDANTES PÚBLICO-ALVO DO ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO (AEE) DA REDE MUNICIPAL DE ENSINO.

Observação:**Fases da Solicitação**

Data Início	Data Prevista Term.	Data Término	Situação	Data Cadastro
08/06/2026 14:23:03			Liberado para Compra	08/06/2026 14:23:03
08/06/2026 14:23:00			Em Cotação	08/06/2026 14:23:00
08/06/2026 14:22:57			Iniciada a Solicitação de Compra	08/06/2026 14:22:57

Interessados / Requisitantes da Solicitação

Descrição do Setor	Nome do Requisitante	Tipo Requerente
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	FERNANDO GOMES COSTA	

Relação de Materiais / Itens / Serviços Solicitados

Código	Descrição	Ordem	Solicitado		
			Und	Qtde.	VI.Estim.
	LOCAÇÃO DE 1 (UM) IMÓVEL COMERCIAL	1	MES	12	0,00

Qtde. Itens Solicitados: 1

--	--	--



ESTADO DO PARÁ

REDENÇÃO-FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - 16.677.738/0001-28

Nº. da Solicitação: 001667

Relatório Quadro de Cotação

000042

Fornecedor

Item : LOCAÇÃO DE 1 (UM) IMÓVEL COMERCIAL

VALDECI RAMOS DA SILVA

Valor Unitário

Qtde.

Valor Total

10.000,00

12

120.000,00

Total

120.000,00

RESUMO DE COTAÇÃO DE PREÇOS - menor valorProponente : VALDECI RAMOS DA SILVA

Código Descrição

LOCAÇÃO DE 1 (UM) IMÓVEL COMERCIAL

Qtde.

Valor Unitário

Valor Total

12

10.000,00

120.000,00

Total

120.000,00

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE PESQUISA DE PREÇOS

(Base Legal: Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 c/c Art. 70 do Decreto Municipal nº 018/2024)

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

(Art. 70, I, do Decreto Municipal nº 018/2024)

Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional, para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação no desenvolvimento de ações de acompanhamento, avaliação e atendimento especializado aos estudantes da Rede Municipal de Ensino, proporcionando espaço físico adequado para realização de atendimentos individuais e coletivos, reuniões, orientações às famílias e atividades desenvolvidas pela equipe multiprofissional, contribuindo para a continuidade e eficiência das ações de educação inclusiva no Município.

2. AGENTE RESPONSÁVEL PELA PESQUISA

Nome: Camilly Vitoria Pereira Rodrigues

Cargo: Agent. De Sup. Educacional I – Aux. De Secretaria

Matrícula: 114201.

3. ATENDIMENTO AOS REQUISITOS LEGAIS (Art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021)

3.1 Certificação da Inexistência de Imóveis Públicos Vagos (inciso II)

Certifica-se que foi realizada consulta formal ao Departamento de Patrimônio Municipal, por meio do Memorando nº 059/2026 -- DPLC, visando identificar a existência de imóveis públicos vagos, disponíveis ou compatíveis que pudessem atender à demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Educação para funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional.

Após manifestação do setor responsável, constatou-se a inexistência de imóvel público com características adequadas quanto à localização, estrutura física, quantidade de ambientes, condições de uso e compatibilidade com a finalidade pretendida pela Administração.

A inexistência de imóvel público adequado reforça a necessidade de utilização de imóvel particular que apresente estrutura compatível com as atividades desenvolvidas pelo Núcleo, garantindo a continuidade dos serviços de atendimento especializado aos estudantes



DEUS SEJA LOUVADO!



Av. Brasil, Nº 2299, Centro, CEP: 68553-052 - Redenção - PA



educacao@redencao.pa.gov.br

da Rede Municipal de Ensino.

3.2 Avaliação Prévia do Imóvel Pretendido (inciso I)

Foi realizada avaliação técnica prévia do imóvel destinado ao funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional, localizado no Município de Redenção/PA, considerando sua adequação às necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

A avaliação considerou as características físicas do imóvel, localização, área construída, quantidade e disposição dos ambientes, estado de conservação, infraestrutura disponível, condições de segurança, acessibilidade e compatibilidade dos espaços para realização de atendimentos individuais e coletivos, avaliações, reuniões, atividades administrativas e atuação da equipe multiprofissional.

Ressalta-se que o imóvel possui estrutura anteriormente destinada ao funcionamento de instituição de ensino privada, dispondo de salas e ambientes compatíveis com a finalidade pretendida, possibilitando sua utilização como espaço educacional especializado.

O Laudo Técnico de Avaliação/Vistoria constante nos autos apresenta os elementos necessários para aferição da compatibilidade do valor da locação, considerando as características específicas do imóvel, sua localização, estrutura disponível e a finalidade pública a que se destina.

3.3 Justificativa da Singularidade do Imóvel (inciso III)

O imóvel pretendido apresenta características específicas que o tornam adequado ao atendimento da necessidade da Secretaria Municipal de Educação, especialmente em razão de sua estrutura física compatível com o funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional, dispondo de salas e ambientes adequados para atendimento dos estudantes, famílias e profissionais envolvidos nas ações de educação inclusiva.

Ressalta-se que, durante o levantamento de mercado realizado, inclusive mediante consulta ao site eletrônico da Santana Imobiliária (<https://www.santanaimobiliaria.com.br/>), não foram identificados imóveis disponíveis com estrutura equivalente ou compatível com a necessidade específica da Administração.

A singularidade do imóvel está relacionada à sua adequação à finalidade pública pretendida, considerando que o espaço já possui características de uma unidade educacional, anteriormente utilizado por instituição de ensino privada, permitindo a instalação do Núcleo com menor necessidade de adaptações e maior eficiência na utilização dos recursos públicos.

A substituição do imóvel por outra alternativa disponível poderia comprometer



DEUS SEJA LOUVADO!



Av. Brasil, Nº 2299, Centro, CEP:68553-052 - Redenção - PA



educacao@redencao.pa.gov.br

aspectos essenciais como quantidade e funcionalidade dos ambientes, adequação da estrutura física, organização dos atendimentos especializados e continuidade dos serviços prestados aos estudantes da Rede Municipal de Ensino.

4. FONTES CONSULTADAS

(Art. 70, III, do Decreto Municipal nº 018/2024)

A pesquisa de preços foi realizada em conformidade com o art. 70 do Decreto Municipal nº 018/2024, considerando a natureza específica do objeto, que consiste na locação de imóvel destinado ao funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional, vinculado à Secretaria Municipal de Educação, cuja finalidade é proporcionar espaço físico adequado para o desenvolvimento de ações de acompanhamento, avaliação e atendimento especializado aos estudantes da Rede Municipal de Ensino.

Inicialmente, foi realizado levantamento junto ao mercado imobiliário local, mediante consulta às opções disponíveis e análise de ofertas divulgadas em plataformas eletrônicas, incluindo o site eletrônico da Santana Imobiliária (<https://www.santanaimobiliaria.com.br/>), com a finalidade de verificar a existência de imóveis disponíveis para locação e obter parâmetros dos valores praticados no mercado imobiliário do Município de Redenção/PA.

A análise considerou aspectos como localização, área disponível, estrutura física, quantidade e funcionalidade dos ambientes, condições de conservação, infraestrutura existente e compatibilidade do imóvel com a finalidade pretendida pela Administração.

Durante o levantamento realizado, constatou-se que não foram identificados imóveis disponíveis para locação com características equivalentes às necessidades do Núcleo de Inclusão Educacional, especialmente quanto à existência de salas e ambientes compatíveis com a realização de atendimentos individuais e coletivos, avaliações, reuniões, atividades administrativas e atuação da equipe multiprofissional.

O imóvel objeto da presente contratação apresenta características diferenciadas, considerando que possui estrutura anteriormente destinada ao funcionamento de instituição de ensino privada, dispondo de ambientes compatíveis com a finalidade educacional pretendida, razão pela qual foi considerado o imóvel mais adequado para atendimento da demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Educação.

Os imóveis eventualmente identificados no mercado imobiliário do Município de Redenção/PA foram utilizados exclusivamente como referência comparativa de preços, considerando que não apresentam estrutura equivalente ou compatível com a necessidade



DEUS SEJA LOUVADO!



Av. Brasil, Nº 2299, Centro, CEP: 68553-052 - Redenção - PA



educacao@redencao.pa.gov.br

específica da Administração, servindo apenas como parâmetro complementar para análise da economicidade da contratação.

5. APRESENTAÇÃO DA SÉRIE DE PREÇOS COLETADOS

(Art. 70, IV, do Decreto Municipal nº 018/2024)

Para verificação da compatibilidade do valor da contratação, foram considerados os parâmetros disponíveis, levando em conta a natureza específica do objeto, que consiste na locação de imóvel destinado ao funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional, vinculado à Secretaria Municipal de Educação.

Inicialmente, foi realizada pesquisa junto ao mercado imobiliário local, incluindo consulta ao site eletrônico da Santana Imobiliária (<https://www.santanaimobiliaria.com.br/>), com a finalidade de identificar imóveis disponíveis para locação e verificar a existência de referências de valores praticados no mercado imobiliário do Município de Redenção/PA.

Entretanto, durante o levantamento realizado, não foram identificados imóveis disponíveis para locação com características equivalentes ao imóvel pretendido pela Administração, especialmente quanto à existência de estrutura física compatível com o funcionamento de um núcleo educacional, contendo salas, ambientes administrativos e espaços adequados para atendimentos individuais e coletivos, avaliações, reuniões, acolhimento das famílias e atuação da equipe multiprofissional.

Ressalta-se que o imóvel objeto da presente contratação possui características específicas, considerando que dispõe de estrutura anteriormente utilizada por instituição de ensino privada, apresentando ambientes compatíveis com as necessidades do Núcleo de Inclusão Educacional e possibilitando sua utilização imediata para a finalidade pública pretendida.

Dessa forma, não foi possível estabelecer uma série de preços composta por imóveis similares disponíveis no mercado, em razão da inexistência de bens com características equivalentes ao imóvel avaliado. A análise da compatibilidade do valor foi realizada considerando as características particulares do imóvel, sua estrutura física, área disponível, padrão construtivo, estado de conservação, funcionalidade dos ambientes e adequação ao serviço público a ser desenvolvido.

O valor mensal da locação do imóvel pretendido corresponde a:



DEUS SEJA LOUVADO!



Av. Brasil, Nº 2299, Centro, CEP:68553-052 - Redenção - PA



educacao@redencao.pa.gov.br

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL
01	Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional, com estrutura física compatível para realização de atendimentos especializados aos estudantes da Rede Municipal de Ensino, dispondo de salas e ambientes adequados para as atividades administrativas e técnicas da equipe multiprofissional.	R\$ 10.000,00

JUSTIFICATIVA DO PREÇO: O valor da locação do imóvel pretendido, correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, encontra-se justificado pelas características específicas do bem e pela sua adequação à finalidade pública pretendida.

A inexistência de imóveis disponíveis no mercado com estrutura equivalente impossibilitou a comparação direta com outros imóveis de mesma natureza. Entretanto, o valor foi analisado mediante Laudo Técnico de Avaliação/Vistoria, elaborado por profissional habilitado, considerando aspectos como localização, área construída, padrão construtivo, estado de conservação, infraestrutura disponível, quantidade de ambientes e compatibilidade da estrutura existente com as atividades do Núcleo de Inclusão Educacional.

Dessa forma, o valor contratado demonstra-se compatível com as condições do imóvel e com a necessidade administrativa, atendendo aos princípios da economicidade, razoabilidade, vantajosidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

6. MÉTODO DO ESTATÍSTICO APLICADO PARA A DEFINIÇÃO DO VALOR ESTIMADO

(Art. 70, V, do Decreto Municipal nº 018/2024)

Considerando a natureza específica do objeto, referente à **locação de imóvel destinado ao funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional**, a definição do valor estimado não se baseou exclusivamente na aplicação de método estatístico convencional, como média ou mediana de preços, tendo em vista que não foram identificados imóveis disponíveis no mercado com características equivalentes ao imóvel pretendido pela Administração.

A formação do valor de locação de imóveis está diretamente relacionada às características individuais do bem, tais como localização, área construída, padrão construtivo, estado de conservação, infraestrutura disponível, quantidade e funcionalidade dos ambientes, além da adequação específica para a finalidade pública pretendida.

A metodologia adotada considerou:



- I** – a análise das características específicas do imóvel pretendido, incluindo localização, estrutura física, área disponível, condições de conservação, quantidade de ambientes e compatibilidade dos espaços existentes para realização de atendimentos individuais e coletivos, avaliações, reuniões, atividades administrativas e atuação da equipe multiprofissional;
- II** – a verificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis e adequados para atendimento da demanda, conforme manifestação do Departamento de Patrimônio Municipal, por meio do **Memorando nº 059/2026 – DPLC**;
- III** – a realização de levantamento de mercado imobiliário local, mediante consulta ao site eletrônico da **Santana Imobiliária** (<https://www.santanaimobiliaria.com.br/>), com a finalidade de verificar referências de valores praticados no Município de Redenção/PA, sendo constatada a inexistência de imóveis com estrutura equivalente ao imóvel pretendido;
- IV** – a análise do **Laudo Técnico de Avaliação/Vistoria** constante nos autos, elaborado considerando as características específicas do imóvel, sua estrutura física, padrão construtivo, estado de conservação, infraestrutura disponível e adequação para funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional.

Em razão da inexistência de imóveis similares disponíveis no mercado, não foi possível estabelecer amostra suficiente para aplicação de método estatístico baseado em média ou mediana de valores. Dessa forma, a estimativa do preço foi definida mediante avaliação técnica individualizada do imóvel, considerando sua especificidade e adequação à necessidade administrativa.

O imóvel pretendido possui valor mensal de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, valor este que se encontra justificado pelas características particulares do bem, especialmente pela existência de estrutura anteriormente utilizada por instituição de ensino privada, contendo ambientes compatíveis com o funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional.

Assim, conclui-se que a metodologia aplicada mostra-se adequada à natureza do objeto, permitindo aferir a razoabilidade, compatibilidade econômica e vantajosidade da contratação para a Administração Pública, em observância aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.



DEUS SEJA LOUVADO



7. JUSTIFICATIVA PARA A METODOLOGIA UTILIZADA, EM ESPECIAL PARA A DESCONSIDERAÇÃO DE VALORES INEXEQUÍVEIS, INCONSISTENTES E EXCESSIVAMENTE ELEVADOS

(Art. 70, VI, do Decreto Municipal nº 018/2024)

Considerando que a contratação envolve a **locação de imóvel destinado ao funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional**, a metodologia adotada priorizou a análise das características específicas do imóvel pretendido, sua estrutura física, localização e compatibilidade com as necessidades apresentadas pela Secretaria Municipal de Educação.

Durante a análise, foram considerados fatores que influenciam diretamente na formação do valor da locação, tais como:

- localização do imóvel e facilidade de acesso pelos estudantes, familiares e profissionais da Rede Municipal de Ensino;
- disponibilidade do imóvel para utilização imediata pela Administração;
- estrutura física existente, incluindo quantidade, dimensões e funcionalidade dos ambientes;
- existência de salas compatíveis com a realização de atendimentos individuais e coletivos, avaliações, reuniões e atividades administrativas;
- condições de conservação, segurança, salubridade e infraestrutura do imóvel;
- adequação da estrutura existente às atividades desenvolvidas pelo Núcleo de Inclusão Educacional.

Durante o levantamento de mercado realizado, incluindo consulta ao site eletrônico da **Santana Imobiliária** (<https://www.santanaimobiliaria.com.br/>), verificou-se que não foram identificados imóveis disponíveis com características equivalentes ao imóvel pretendido, especialmente quanto à existência de estrutura física compatível com uma unidade educacional.

Dessa forma, eventuais valores referentes a imóveis que não apresentassem compatibilidade com a finalidade pretendida foram desconsiderados como parâmetro principal, uma vez que imóveis convencionais, ainda que disponíveis para locação, não possuem as características necessárias para atender à demanda da Administração, podendo gerar custos adicionais com adaptações e comprometer a eficiência da solução.

A análise do valor considerou, principalmente, o **Laudo Técnico de Avaliação/Vistoria**, elaborado com base nas características físicas do imóvel, área construída,



padrão construtivo, estado de conservação, infraestrutura disponível e adequação dos ambientes ao funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional.

Não foram identificados valores manifestamente inexequíveis, inconsistentes ou excessivamente elevados. O valor proposto para o imóvel objeto da contratação, correspondente a **R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais**, apresenta compatibilidade com as características específicas do imóvel e com a finalidade pública a que se destina.

Dessa forma, a definição do valor estimado ocorreu mediante análise técnica, documental e comparativa, considerando a singularidade do imóvel e sua adequação às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, observando os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, economicidade, vantajosidade e interesse público, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

8. MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR ESTIMADO E DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

(Art. 70, VII, do Decreto Municipal nº 018/2024)

A memória de cálculo do valor estimado foi estruturada considerando a natureza específica do objeto, a inexistência de imóveis públicos disponíveis, a ausência de imóveis no mercado imobiliário local com características equivalentes e a necessidade de utilização de estrutura física compatível com o funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional.

Para definição do valor estimado, foram considerados os seguintes parâmetros:

I – Pesquisa de mercado imobiliário:

Foi realizada consulta ao mercado imobiliário local, incluindo o site eletrônico da Santana Imobiliária (<https://www.santanaimobiliaria.com.br/>), com a finalidade de identificar imóveis disponíveis para locação no Município de Redenção/PA.

Durante a pesquisa, não foram encontrados imóveis com características equivalentes ao imóvel pretendido pela Administração, especialmente quanto à existência de estrutura física compatível com uma unidade educacional, contendo salas e ambientes adequados para realização de atendimentos especializados, avaliações, reuniões, atividades administrativas e atendimento às famílias.

II – Avaliação técnica do imóvel pretendido:

A definição do valor da contratação considerou o Laudo Técnico de Avaliação/Vistoria, elaborado com base nas características específicas do imóvel, incluindo:



DEUS SEJA LOUVADO!



Av. Brasil, Nº 2299, Centro, CEP:68553-052 - Redenção - PA



educacao@redencao.pa.gov.br

- localização;
- área construída;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- infraestrutura disponível;
- quantidade e funcionalidade dos ambientes;
- adequação da estrutura existente para funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional.

Valor da contratação pretendida:

• Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional, contendo estrutura física compatível para desenvolvimento das ações de acompanhamento, avaliação e atendimento especializado aos estudantes da Rede Municipal de Ensino:

R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais.

A análise dos elementos constantes nos autos demonstra que o valor pretendido encontra-se compatível com as características específicas do imóvel e com a finalidade pública a que se destina, considerando que a estrutura existente anteriormente utilizada por instituição de ensino privada possibilita a instalação do Núcleo de Inclusão Educacional sem a necessidade de investimentos significativos em adequações estruturais.

Documentos que dão suporte à estimativa:

- Estudo Técnico Preliminar;
- Documento de Formalização da Demanda;
- levantamento de mercado realizado;
- pesquisa junto ao mercado imobiliário local, incluindo consulta ao site eletrônico da Santana Imobiliária;
- manifestação do Departamento de Patrimônio Municipal quanto à inexistência de imóvel público disponível e adequado;
- Laudo Técnico de Avaliação/Vistoria do imóvel;
- documentação comprobatória do imóvel e do proprietário/possuidor.

Dessa forma, o valor estimado de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais** encontra-se devidamente justificado pelos elementos técnicos e documentais constantes nos autos, apresentando compatibilidade com as características do imóvel, sua estrutura física



diferenciada e a solução pretendida pela Administração, em observância aos princípios da economicidade, razoabilidade, vantajosidade e interesse público.

9. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DE FORNECEDORES EM PESQUISA DIRETA COM FORNECEDORES LOCAIS

(Art. 70, VIII, do Decreto Municipal nº 018/2024)

A escolha das fontes consultadas considerou a natureza específica do objeto, que consiste na locação de imóvel destinado ao funcionamento do Núcleo de Inclusão Educacional, vinculado à Secretaria Municipal de Educação, cuja finalidade é disponibilizar espaço físico adequado para o desenvolvimento de ações de acompanhamento, avaliação e atendimento especializado aos estudantes da Rede Municipal de Ensino.

Em razão das características próprias do mercado imobiliário, no qual os valores de locação são influenciados por fatores como localização, estrutura física, área construída, estado de conservação, disponibilidade e adequação do imóvel à finalidade pretendida, foram adotadas como fontes de referência:

a) Consulta ao mercado imobiliário local, incluindo análise de imóveis disponíveis para locação em plataformas eletrônicas, dentre elas o site eletrônico da Santana Imobiliária (<https://www.santanaimobiliaria.com.br/>), com o objetivo de verificar os valores praticados no mercado e identificar a existência de imóveis com características compatíveis com a necessidade apresentada pela Administração;

b) Levantamento da disponibilidade de imóveis no Município de Redenção/PA, no qual foi constatado que não foram identificados imóveis disponíveis com estrutura equivalente à pretendida, especialmente quanto à existência de ambientes compatíveis com o funcionamento de um núcleo educacional, contendo salas adequadas para atendimentos individuais e coletivos, avaliações, reuniões, atividades administrativas e atuação da equipe multiprofissional;

c) Análise do imóvel pretendido, considerando suas características específicas, especialmente por possuir estrutura anteriormente utilizada por instituição de ensino privada, dispondo de salas e ambientes compatíveis com as atividades do Núcleo de Inclusão Educacional;

d) Laudo Técnico de Avaliação/Vistoria do imóvel, elaborado considerando localização, área construída, padrão construtivo, estado de conservação, infraestrutura disponível e adequação da estrutura física às necessidades da Secretaria Municipal de Educação.



DEUS SEJÁ LOUVADO!



Av. Brasil, Nº 2299, Centro, CEP:68553-052 - Redenção - PA



educacao@redencao.pa.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO, LICITAÇÃO E GESTÃO DE CONTRATOS

A utilização dessas fontes mostrou-se adequada diante da impossibilidade de aplicação de métodos tradicionais de pesquisa de preços utilizados para bens e serviços padronizados, considerando que a locação de imóveis possui características individualizadas e depende da compatibilidade entre a estrutura existente e a finalidade pública a ser atendida.

Dessa forma, a escolha do imóvel decorre de sua adequação técnica e funcional às necessidades do Núcleo de Inclusão Educacional, considerando a inexistência de outras opções disponíveis com características equivalentes, assegurando maior segurança jurídica e administrativa à contratação, em observância aos princípios da legalidade, economicidade, eficiência, razoabilidade e interesse público.

Atenciosamente,

Redenção-PA, 08 de junho de 2026.

CAMILLY VITORIA
PEREIRA
RODRIGUES:065877
15230

Assinado de forma digital por
CAMILLY VITORIA PEREIRA
RODRIGUES:06587715230
Dados: 2026.06.08 12:32:47
-03'00'

Camilly Vitoria Pereira Rodrigues

Agent. De Sup. Educacional I – Aux. De Secretária
Matrícula 114201

FERNANDO
GOMES
COSTA:02098469
250

Assinado de forma digital
por FERNANDO GOMES
COSTA:02098469250
Dados: 2026.10.08
13:00:43 -03'00'

