



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal De Agricultura
Departamento de Licitação

RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Processo nº 050505028.000003/2026-61

1. DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata os presentes autos de procedimentos que tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO AO PRODUTOR RURAL DA FEIRA 7 DE JUNHO** para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Agricultura - SEAGRI, 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 ha 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 juridica 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 escolha da contratada, Sra. Antonia Rosa Teles dos Santos, proprietária do imóvel situado na Rua 07 de Junho, nº 1494, decorre da inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A presente contratação refere-se à locação de imóvel com características específicas de localização, estrutura e adequação funcional, sendo o referido bem o único que atende integralmente às necessidades da Administração para o funcionamento da Casa de Apoio ao Produtor Rural da Feira 7 de Junho.

Conforme demonstrado nos estudos técnicos e na justificativa de singularidade constantes nos autos, o imóvel possui localização estratégica, proximidade com a feira, estrutura compatível para armazenamento e suporte logístico, além de já estar adaptado às atividades desenvolvidas, o que garante continuidade do serviço público.

Ademais, foi comprovada a inexistência de outros imóveis disponíveis na mesma localidade com características equivalentes, o que inviabiliza a realização de competição.

Ressalta-se que, em se tratando de locação de imóvel, a escolha do fornecedor é

indissociável da escolha do próprio bem, sendo o proprietário o único possível contratado.

Por fim, a contratada apresentou toda a documentação exigida, comprovando o atendimento aos requisitos de habilitação e qualificação necessários à contratação com a Administração Pública.

Diante do exposto, resta devidamente justificada a escolha da fornecedora, em razão da singularidade do imóvel e da inviabilidade de competição.

4. DAS COTAÇÕES

Na presente contratação, em razão da inviabilidade de competição, não se aplica a realização de cotações entre fornecedores, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A compatibilidade do valor da contratação com os preços de mercado foi aferida por meio de avaliação mercadológica do imóvel, constante nos autos, que estimou o valor de locação em R\$ 2.580,00 (dois mil quinhentos e oitenta reais).

O valor proposto para a contratação corresponde a **R\$ 2.443,34 (dois mil quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos)**, estando, portanto, abaixo do valor de mercado apurado.

Dessa forma, resta demonstrado que o preço contratado é compatível com o mercado, atendendo aos princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

5. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Considerando a avaliação mercadológica constante dos autos e os elementos apresentados no item anterior, verifica-se que o valor da locação pretendida mostra-se compatível com os preços praticados no mercado para imóvel com características semelhantes.

Conforme apurado no processo, o valor estimado de mercado para locação do imóvel corresponde a R\$ 2.580,00 (dois mil quinhentos e oitenta reais), enquanto o valor da contratação é de R\$ 2.443,34 (dois mil quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos), demonstrando que a proposta se encontra dentro do parâmetro de mercado e em condição vantajosa para a Administração.

Dessa forma, resta devidamente justificado o preço da contratação, em conformidade com os documentos que instruem os autos.

6. DA ESCOLHA

A escolha da contratada, Sra. Antonia Rosa Teles dos Santos, proprietária do imóvel localizado na Rua 07 de Junho, nº 1494, justifica-se em razão das características específicas do bem, especialmente quanto à localização, estrutura e adequação funcional às necessidades da Administração, voltadas ao funcionamento da Casa de Apoio ao Produtor Rural da Feira 7 de Junho.

Conforme demonstrado nos documentos do processo, o imóvel já é utilizado para essa finalidade, possui localização estratégica, encontra-se estruturado para as atividades desempenhadas e atende de forma adequada às necessidades logísticas e operacionais da Secretaria. Além disso, foi certificada a inexistência de imóvel disponível com características equivalentes que atenda ao interesse público envolvido.

Assim, a escolha da contratada decorre da própria singularidade do imóvel e da inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

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 jurídica 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 2026, conforme demonstrado no parecer orçamentário, bem como listado abaixo:

Marabá-PA, 13 de abril 2026.

Documento Assinado Eletronicamente
Norberto Ferreira Cardoso Junior
Secretário Municipal de Administração
Portaria nº 5945/2025-GP

Documento assinado eletronicamente
Marcone Walvenarque Nunes Leite
Secretário Municipal de Agricultura
Portaria nº 874/2026-GP



Documento assinado eletronicamente por **Marcone Walvenarque Nunes Leite, Chefe de Gabinete**, em 13/04/2026, às 14:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Norberto Ferreira Cardoso Junior, Secretário Municipal de Administração**, em 13/04/2026, às 14:38, 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 **1781208** e o código CRC **A91E8A75**.

Av. Hiléia, 380-478, - Bairro Amapá - Marabá/PA - CEP 68502-100

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

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505028.000003/2026-61

SEI nº 1781208



Prefeitura Municipal de Marabá

Secretaria Municipal De Agricultura
Departamento de Licitação

ESTIMATIVA DA DESPESA

Processo nº 050505028.000003/2026-61

Em atendimento ao artigo 23 da Lei nº 14.133/2021, à IN nº 65/2021 e ao artigo 58 do Decreto nº 383/2023, estima-se a despesa da contratação por inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, referente à **locação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Apoio ao Produtor Rural da Feira 7 de Junho**, situado na Rua 7 de Junho, nº 1494, Bairro Velha Marabá, Marabá/PA, de propriedade de **Antônia Rosa Teles dos Santos**, CPF nº 213.847.112-87, em razão da consolidação dos dados da pesquisa de preços realizada por esta Unidade, da seguinte maneira:

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 PARA FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO AO PRODUTOR RURAL DA FEIRA 7 DE JUNHO.

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

Ary Victor Souza de Carvalho, Assessor Especial, Departamento de Licitações e Contratos, Secretaria Municipal de Agricultura.

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

Com vistas a instruir o presente processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, e em atendimento ao disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, procedeu-se à elaboração da estimativa de despesa, visando assegurar a razoabilidade do valor a ser contratado e a compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local.

Para tanto, foram realizadas inspeções presenciais no imóvel objeto da futura locação por dois profissionais habilitados, independentes entre si: uma avaliadora credenciada no CRECI e uma Engenheira Civil vinculada à Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Marabá (SDU). Cada profissional efetuou vistoria in loco, analisando as condições estruturais, localização, metragem, acessibilidade, infraestrutura do entorno e adequação do imóvel às necessidades específicas da Administração, apresentando ao final parecer técnico com o valor estimado de aluguel mensal.

A utilização de dois parâmetros de referência, em substituição ao quantitativo usual de três, justifica-se pela limitada oferta de imóveis com características semelhantes na região das imediações da Feira 7 de Junho, o que inviabilizou a obtenção de avaliações adicionais, conforme fundamentado nos autos.

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)

O imóvel objeto da presente locação apresenta características singulares que inviabilizam a competição e justificam a inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, em consonância com o entendimento consolidado pelo Tribunal de Contas da União (TCU), segundo o qual a

escolha de imóvel vinculada à sua localização específica e adequação às necessidades da Administração configura hipótese de inviabilidade de competição.

A singularidade do imóvel decorre dos seguintes fatores objetivamente verificáveis:

a) Localização estratégica e insubstituível: O imóvel situa-se na Rua 7 de Junho, nº 1494, Bairro Velha Marabá, em posição de proximidade imediata com o espaço de realização da Feira 7 de Junho. A destinação pretendida — guarda de tendas, equipamentos e materiais utilizados pelos produtores rurais feirantes — exige que o imóvel esteja nas imediações diretas do espaço da feira, de modo que a transferência das atividades para outro local implicaria inviabilidade operacional e logística incompatível com a finalidade pública pretendida.

b) Adequação prévia e histórico de uso: Conforme atestado no Termo de Vistoria Técnica lavrado em 15 de janeiro de 2026 pelo Fiscal Técnico da SEAGRI, o imóvel já foi utilizado anteriormente pelos feirantes sob contrato com a Prefeitura Municipal de Marabá, consolidando uma solução logística já operacional e testada. A continuidade desse arranjo evita custos de adaptação, remanejamento de materiais e interrupção das atividades de apoio ao produtor rural.

c) Inexistência de imóveis equivalentes na região: Foram realizadas diligências com vistas à identificação de imóveis com características equivalentes nas proximidades da Feira 7 de Junho; contudo, não foram encontrados imóveis disponíveis que reunissem, simultaneamente, localização adequada, área compatível com a guarda dos equipamentos e condições de acesso e segurança necessárias à atividade, o que confirma a singularidade do bem pretendido.

Quanto à pesquisa de preços, em razão da limitada oferta de imóveis com características semelhantes na localidade, não foi possível reunir o quantitativo usual de três avaliações imobiliárias. Não obstante, o valor da locação encontra-se devidamente justificado por meio de avaliação mercadológica especializada elaborada por profissional habilitada inscrita no CRECI nº 8934 PA/AP (ID nº 1725986), aliada ao Parecer Técnico emitido pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Marabá — SDU (Parecer nº 1746098/2026/SDU-DDUH), órgão dotado de competência técnica e fé pública administrativa, cujos parâmetros convergiram para o valor de mercado de R\$ 2.580,00 mensais.

O valor proposto pela proprietária — **R\$ 2.443,34 (dois mil quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos) mensais** — situa-se abaixo desse referencial de mercado, representando economia de **R\$ 136,66/mês (5,29%)**, o que demonstra a razoabilidade e a vantajosidade da contratação para a Administração Pública.

Quanto à desconsideração de valores inexequíveis, inconsistentes ou excessivamente elevados, não se aplica ao presente caso, uma vez que os dois parâmetros de pesquisa apontaram valores convergentes e o preço proposto é inferior ao referencial apurado.

Dessa forma, entende-se que os elementos constantes nos autos são suficientes para demonstrar a razoabilidade do valor contratado, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

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)

Considerando a natureza peculiar da contratação por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e em consonância com o entendimento consolidado pelo Tribunal de Contas da União (TCU), destaca-se que a escolha do imóvel deve estar necessariamente vinculada à sua adequação às necessidades da Administração, circunstância que inviabiliza a competição.

Nesse contexto, a utilização do Painel de Preços da Administração Pública ou de contratos similares não se mostra adequada como parâmetro para avaliação da razoabilidade do valor pretendido, uma vez que tais instrumentos destinam-se, em regra, à aferição de preços de bens e serviços padronizados, cujos valores são diretamente comparáveis. No caso específico de imóveis, essa padronização não se aplica, dada a singularidade de fatores como localização, condições físicas, destinação e características próprias de cada unidade.

Além disso, contratações similares registradas por outros órgãos da Administração Pública

não refletem de maneira fiel as particularidades locais e mercadológicas do imóvel em análise, o que pode gerar distorções e conclusões equivocadas quanto à razoabilidade do preço.

Por tais razões, a aferição da compatibilidade do valor de mercado da locação foi realizada por meio de avaliação mercadológica embasada em laudo técnico elaborado por corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI (nº 8934 PA/AP), profissional legalmente habilitada para emitir o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), conforme estabelece a Resolução COFECI nº 1.066/2007, complementada por Parecer Técnico emitido pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Marabá — SDU, órgão dotado de competência técnica e fé pública administrativa.

Dessa forma, a justificativa de preços que instrui o presente processo foi construída a partir de pesquisa de mercado com suporte técnico especializado, atendendo aos princípios da razoabilidade, economicidade e eficiência, assegurando a legalidade e a transparência do procedimento administrativo.

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

O valor estimado da despesa é de **R\$ 29.320,08 (vinte e nove mil, trezentos e vinte reais e oito centavos)**, referente a 12 (doze) meses de locação, conforme memória de cálculo abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	UNID	QUANT	Vera Lucia Mendes Dias — CRECI 8934 PA/AP	Parecer Técnico SDU/DDUH — Eng. ^a Marina Moura Miranda	Vlr. Médio	Proposta da Locadora	Vlr. Estimado Total
1	Locação de imóvel urbano	mensal	12 meses	R\$ 2.580,00	R\$ 2.580,00	R\$ 2.580,00	R\$ 2.443,34	R\$ 29.320,08
								R\$ 29.320,08

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, 22 de abril de 2026.

Documento assinado eletronicamente
Ary Victor Souza de Carvalho
Assessor Especial



Documento assinado eletronicamente por **Ary Victor Souza de Carvalho**, Assessor Especial, em 22/04/2026, às 15:51, 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 **1815644** e o código CRC **98F30487**.

Av. Hiléia, 380-478, - Bairro Amapá - Marabá/PA - CEP 68502-100

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