



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