



ESTADO DE PERNAMBUCO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 - Santa Cruz da Baixa Verde - PE
CNPJ 35.445.485/0001-01

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 047/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 026/2025

CONTRATANTE: Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Baixa Verde (PE)

VALOR TOTAL: 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais),

Objeto:

Aquisição de um imóvel localizado no Loteamento Modesto, perímetro urbano do Município de Santa Cruz da Baixa Verde, que atenda às dimensões oficiais necessárias à construção e manutenção de um Estádio Municipal de Futebol, obedecidas as condições técnicas estabelecidas em laudo técnico apenso.

CONTRATADA:

MODESTO DOS SANTOS NETO, Brasileiro, Agricultor, com IDRG. nº 3569531-SSP/PE e, CPF: 667.198.364-04, casado sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens com **ALDILENE MAGALHAES DE LIMA SANTOS**, com ID.RG. nº 7089483 - SDS/PE, CPF: 036.824.744-98, residente e domiciliado no referido Sítio Salgada Município de Santa Cruz da Baixa Verde/PE

Consoante disposto no inciso VII do artigo 72, da Lei Federal nº 14.133/2021 e em consonância com as disposições do Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e documentação apensa, passa-se a tecer comentários acerca da **Justificativa do Preço** da presente contratação direta do(a) Sr.(a) **MODESTO DOS SANTOS NETO**, Brasileiro, Agricultor, com IDRG. nº 3569531- SSP/PE e, CPF: 667.198.364-04, por INEXIGIBILIDADE de Licitação, objetivando à aquisição de um imóvel situado no Loteamento Modesto, perímetro urbano do Município de Santa Cruz da Baixa Verde, que atenderá às dimensões oficiais necessárias à construção e manutenção de um Estádio Municipal de Futebol, obedecidas as condições técnicas estabelecidas em laudo técnico apenso.

Prima facie, incumbe-nos registrar que para cumprimento do que preceitua a Nova Lei de Licitações e Contratos há que se acrescentar, de forma fundamentada, a **justificativa do preço** da contratação, tendo-se como premissa os dispositivos legais pertinentes, as razões que nos levaram a escolher a contratada, de modo que reste comprovado que a proposta apresentada esteja em conformidade com a avaliação realizada pela equipe técnica de avaliação.



ESTADO DE PERNAMBUCO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 - Santa Cruz da Baixa Verde - PE
CNPJ 35.445.485/0001-01

Naturalmente, que o preço é compatível com os valores praticados no âmbito do Município, notadamente confirmado pela avaliação assentada em laudo técnico, haja vista que por se tratar de INEXIGIBILIDADE, em que não se estabelece competição, sobretudo porque nas razões da escolha, reconhecemos que o citado imóvel, é o mais adequada à plena satisfação do objeto o contrato.

Isto posto, resta indubitável que na situação em comento necessário se faz que o imóvel seja avaliado em obediência ao que dispõe o art. 74, § 5º, inciso I da Lei Federal 14.133/2021:

Art. 74. [...] § 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; (grifo nosso)

Todavia, cumprindo-se o rito processual da contratação direta por inexigibilidade e, com o fito de melhor aclarar nosso entendimento valemo-nos, *a priori*, do que dispõe o Art. 72, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021, que preconiza:

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:

[...]

VII - justificativa de preço;

Por esse viés, salutar descrever entendimento de Joel de Menezes Niebuhr¹ acerca do assunto:

As hipóteses de inexigibilidade de licitação guardam peculiaridade no que atine à pesquisa de preços, porque pressupõem inviabilidade de competição. Nesses casos, é difícil ou inviável para a Administração Pública comparar preços, haja vista que o objeto é executado com exclusividade por aquele que se pretende contratar ou os serviços são singulares - o que significa, nas hipóteses em que o contratado é exclusivo, que os preços existentes são os praticados por ele próprio ou que, nos casos de singularidade, os preços não seguem necessariamente padrões objetivos de mercado. Para essas situações, a justificativa de preços ocorre com a juntada de outros contratos da mesma pessoa que a Administração Pública pretende contratar. Esse entendimento vem de algum tempo, mesmo diante da Lei n. 8.666/1993.

Agora, no entanto, o § 4º do artigo 23 da Lei n. 14.133/2021 é expresso:

Art. 23 [...] § 4º Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para

¹ NIEBUHR, Joel de Menezes. Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 2ª ed. Curitiba: Zenit: 2021, p 74



ESTADO DE PERNAMBUCO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 - Santa Cruz da Baixa Verde - PE
CNPJ 35.445.485/0001-01

outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

Ainda sobre o mister, Jorge Ulisses Jacoby Fernandes², em Contratação Direta sem Licitação, escreve:

No ambiente da contratação direta sem licitação, como regra, não há competição. Por esse motivo é que o legislador determina que deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza. (grifo nosso)

Dito isto, para a fiel comprovação de que o preço ora praticado pelo titular do imóvel Sr(a). **MODESTO DOS SANTOS NETO**, Brasileiro, Agricultor, com IDRG. n° 3569531- SSP/PE e, CPF: 667.198.364-04, casado sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens com ALDILENE MAGALHAES DE LIMA SANTOS, com ID.RG. n° 7089483 - SDS/PE, CPF: 036.824.744-98, residente e domiciliado no referido Sítio Salgada Município de Santa Cruz da Baixa Verde/PE, está compatível com o valor da avença a ser celebrada com o Município de Santa Cruz da Baixa Verde, acostam-se cópias de laudos de avaliação do imóvel exarados por profissionais efetivamente credenciados.

Finalmente, considerando todo o exposto, entende esta Administração Municipal que resta cumprido o este mandamento legal, ensejando legitimidade para a presente contratação direta, por Inexigibilidade, à égide da Lei Federal nº 14.133/2021, cumprindo-se, portanto, o princípio da supremacia do interesse público.

Santa Cruz da Baixa Verde (PE), 02 de Dezembro de 2025.

ISMAEL QUINTINO LEITE DE SOUSA
PREFEITO

² JACOBY FERNANDES, Ana Luiza; JACOBY FERNANDES, Jorge Ulisses; JACOBY FERNANDES, Murilo. *Contratação Direta sem Licitação na Nova Lei de Licitações*: Lei nº 14.133/2021. 11ª ed. Belo Horizonte: Forum, 2021, os. 87/88.