

PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE

O Secretário Municipal de Segurança, Ordem Pública e Mobilidade de Belém, em exercício, no uso de suas atribuições, vem abrir o presente processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para contratação da empresa ITEX CONVENIENCIAS LTDA, devidamente inscrita no CNPJ nº 33.919.956/0001-40, para locação de imóvel situado na Av. senador lemos, 3153 - Shopping it center - 2º Piso Bairro: Sacramenta CEP: 66120-000, no Município de Belém, estado do Pará, objeto da matrícula nº 30521 do livro 2 - folhas 221 com Registro de Imóveis da Comarca de Belém/PA, para abrigar as instalações Secretaria Municipal de Segurança, Ordem Pública e Mobilidade – SEGBEL, para uso contínuo e exclusivo das atividades administrativas e operacionais.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A Inexigibilidade de Licitação tem como fundamento o artigo 74, Inciso V, da Lei Federal de Licitações nº 14.133/2021, onde versa:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;

RAZÃO DA ESCOLHA DO EXECUTANTE

A escolha do imóvel situado no Shopping IT Center como objeto da presente contratação por Inexigibilidade de Licitação está devidamente justificada em razão da singularidade da solução ofertada e da plena adequação às necessidades operacionais, funcionais e logísticas da Secretaria Municipal de Segurança, Ordem Pública e Mobilidade – SEGBEL do município de Belém.

Adequação Física e Funcional: O imóvel localizado no Shopping IT Center dispõe de estrutura física ampla, moderna e compatível com o porte institucional da SEGBEL, permitindo a instalação e funcionamento de todos os setores administrativos e operacionais da Secretaria em um único espaço, o que favorece a eficiência, a integração entre as equipes e a melhoria dos serviços prestados à população.

Localização Estratégica: O imóvel encontra-se localizado entre duas importantes vias urbanas da cidade de Belém – as Avenidas Senador Lemos e Pedro Álvares Cabral – o que garante excelente mobilidade, acessibilidade e visibilidade institucional, beneficiando tanto os servidores quanto os munícipes que buscam atendimento ou interação com a Secretaria.

Infraestrutura Compartilhada: O imóvel encontra-se dentro de um centro comercial consolidado, o Shopping IT Center, o qual já oferece:

- I. Estacionamento amplo e gratuito para servidores e visitantes;
- II. Serviço de vigilância e monitoramento 24h, dispensando a necessidade de contratação de segurança patrimonial adicional;
- III. Ambiente climatizado, acessível, com áreas comuns adequadas, proporcionando conforto e segurança no atendimento ao público.

Esses fatores geram economia para a Administração, pois eliminam despesas fixas com contratação de serviços terceirizados de vigilância, limpeza das áreas comuns, manutenção predial e estacionamento.

Continuidade Administrativa e Redução de Custos com Transição: Atualmente, a SEGBEL já se encontra instalada neste imóvel, o que reforça a viabilidade de manutenção do local, evitando custos com mudanças de estrutura, realocação de pessoal, novas adaptações e interrupções no atendimento ao público.

Ausência de Alternativas Compatíveis: Em pesquisa realizada, não foram identificados outros imóveis disponíveis na mesma região que atendam simultaneamente aos requisitos essenciais da Secretaria, como espaço físico suficiente, infraestrutura pronta para uso, segurança, localização estratégica e custo-benefício. Além disso, a singularidade do imóvel, considerando as características mencionadas, justifica a inexigibilidade da licitação, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A escolha do imóvel no Shopping IT Center representa a **solução** mais adequada, econômica e estratégica para sediar a SEGBEL, considerando os critérios técnicos, funcionais, logísticos e legais. A manutenção neste espaço assegura a continuidade dos serviços públicos com qualidade, eficiência e racionalidade no uso dos recursos públicos.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Considerando a necessidade de renovação contratual para a continuidade das atividades administrativas da Secretaria de Segurança, Ordem Pública e Mobilidade – SEGBEL, destaca-se que a Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM realizou avaliação prévia do imóvel atualmente ocupado, resultando no valor estimado de R\$ 75.767,39. Entretanto, tal avaliação não considerou elementos essenciais para a formação do custo real de permanência da SEGBEL no imóvel, tampouco incorporou o valor vigente do contrato de locação, atualmente fixado em R\$ 104.489,10, resultado do valor inicial contratual somado aos reajustes legais aplicados ao longo dos anos.

Importa registrar que a empresa ITEX CONVENIÊNCIAS LTDA, inscrita no CNPJ nº 33.919.956/0001-40, apresentou proposta no valor de R\$ 107.658,50, a qual representa apenas a atualização monetária do valor já praticado, em conformidade com os índices previstos na legislação aplicável aos contratos administrativos e de locação de imóveis.

Adicionalmente, a avaliação realizada pela CODEM não contemplou custos indiretos relevantes que seriam necessariamente arcados pela Administração caso houvesse mudança de sede da SEGBEL. Caso a Secretaria fosse instalada em outro imóvel, seria indispensável a contratação de serviços e encargos adicionais, tais como:

- a) **Serviços de vigilância patrimonial**, cuja contratação geraria despesa mensal estimada em R\$ 115.016,19, conforme valores vigentes no Pregão Eletrônico SRP nº 90007/2025-SEGEP, homologado pela Prefeitura Municipal de Belém para a prestação de serviços de vigilância patrimonial armada e desarmada;
- b) **Serviços de manutenção externa do prédio**, que passariam a ser responsabilidade direta da Administração;
- c) **Segurança patrimonial 24h**, atualmente ofertada sem ônus adicional pela empresa contratada;

- d) **Seguro patrimonial válido**, também incluído no pacote oferecido pela atual locadora;
- e) **Custo de água reduzido**, estimado em apenas **R\$ 200,00 mensais**, dada a forma de rateio existente no prédio atual;
- f) **Isenção de taxas de publicidade** aplicáveis ao edifício;
- g) **Disponibilidade de amplo estacionamento**, igualmente sem custo adicional para o órgão.

Somados, tais elementos evidenciam que o valor apresentado pela empresa ITEX CONVENIÊNCIAS LTDA está compatível com os custos reais de manutenção das atividades da SEGBEL, uma vez que contempla não apenas a ocupação do espaço físico, mas também um conjunto de serviços essenciais cuja contratação externa representaria aumento significativo das despesas do órgão, ultrapassando, inclusive, o valor ofertado.

Diante do exposto, conclui-se que a proposta de R\$ 107.658,50 representa a opção mais vantajosa para a Administração Pública, considerando a manutenção do valor atualizado do aluguel aliado aos serviços agregados, que evitam despesas adicionais elevadas e garantem a continuidade das atividades administrativas em condições adequadas, eficientes e economicamente justificáveis.

A presente justificativa tem por finalidade demonstrar a adequação e razoabilidade do valor proposto de R\$ 107.658,50 (cento e sete mil seiscentos e cinquenta e oito reais e cinquenta centavos) mensais, totalizando um valor de R\$ 1.291.902,00 (um milhão duzentos e noventa e um mil novecentos e dois reais) e com um custo global de R\$ 6.459.510,00 (seis milhões quatrocentos e cinquenta e nove mil e quinhentos e dez reais) para contratação nos próximos 60 (sessenta) meses, para a locação do imóvel situado no Shopping IT Center, atualmente ocupado pela Secretaria Municipal de Segurança, Ordem Pública e Mobilidade – SEGBEL, no âmbito do processo de contratação direta por inexigibilidade, conforme previsto no art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

1. Critérios para Justificativa do Valor: A análise considerou os seguintes fatores:

- a. **Localização privilegiada**, entre as Avenidas Senador Lemos e Pedro Álvares Cabral, vias de grande circulação e fácil acesso na cidade de Belém;
- b. **Infraestrutura já instalada**, dispensando investimentos públicos em obras ou adequações;
- c. **Inclusão de serviços no valor do aluguel**, tais como: segurança e vigilância 24h, limpeza das áreas comuns, manutenção estrutural e estacionamento, o que reduz significativamente os custos indiretos da Administração;
- d. **Metragem compatível** com as necessidades físicas da Secretaria, permitindo funcionamento integral da SEGBEL em um único espaço;
- e. **Continuidade operacional**, visto que a Secretaria já está instalada no local, evitando gastos com mudanças, adaptações e interrupções nos serviços prestados à população.

3. Pesquisa de Mercado: Além da avaliação técnica, foram consultadas outras ofertas de imóveis comerciais na região com características semelhantes, no entanto, não foram encontrados outros imóveis.

4. Reajuste Contratual: O valor da locação estará sujeito a reajuste anual, com base em índice oficial de correção de alugueis (preferencialmente o IGP-M ou IPCA), conforme cláusula contratual específica, atendendo às normas legais vigentes e garantindo a previsibilidade orçamentária da Administração.

Diante da avaliação técnica do imóvel e da adequação da proposta às condições legais e orçamentárias da Administração Pública, considera-se o valor proposto como justo, e vantajoso para o interesse público.

Assim, encontra-se justificado o preço da locação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, como condição necessária à formalização da contratação direta por inexigibilidade de licitação.

DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE

O Secretário Municipal de Segurança, Ordem Pública e Mobilidade de Belém, no uso de suas atribuições legais e considerando a matéria constante neste processo administrativo, vem emitir a presente declaração de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, que a contratada preenche os requisitos fundamentados no inciso V do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Belém-PA, 01 de dezembro de 2025.

Cláudio Luciano Monteiro de Oliveira

Secretário Municipal de Segurança, Ordem Pública e Mobilidade de Belém - SEGBEL.