



**JUSTIFICATIVA DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR, DO PREÇO E DA
INEXIGIBILIDADE**

Base Legal: Lei Federal nº 14.133/2021

O objeto da presente Inexigibilidade de licitação visando a locação de imóvel composto pelas matrículas nº 3.931, 3.932, 3.933, 3.934, 3.939, 3.940, 3.941 e 3.942, todas registradas no Ofício de Registro de Imóveis de Correia Pinto/SC, correspondente a um conjunto de oito terrenos urbanos localizados na Avenida Tancredo Neves, Loteamento Gracilio Felipe, Correia Pinto/SC, CEP 88535-000, de propriedade do senhor Araldo Menin, destinado à implantação da empresa J&S Confecções Ltda., beneficiária do incentivo econômico concedido pelo Município de Correia Pinto, nos termos da Lei Municipal nº 2.485, de 05 de maio de 2022, prorrogada pela Lei Municipal nº 2.695/2025.

Conforme justificado no processo pela secretaria solicitante, a contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Correia Pinto.

A necessidade da contratação da locação do imóvel fundamenta-se no incentivo econômico concedido pelo Município de Correia Pinto à empresa J&S Confecções Ltda., CNPJ nº 36.949.925/0001-20, autorizado pela Lei Municipal nº 2.485, de 05 de maio de 2022, prorrogada pela Lei Municipal nº 2.695/2025. A referida legislação permite ao Poder Executivo implementar ações de fomento destinadas ao desenvolvimento econômico local, incluindo a concessão de subvenção econômica na forma de pagamento de aluguel de imóvel adequado à instalação e operação da empresa beneficiária. A J&S Confecções Ltda. encontra-se em processo de expansão de suas atividades produtivas no município, contribuindo significativamente para a geração de emprego e renda, bem como para o fortalecimento da cadeia econômica regional, razão pela qual a disponibilização de espaço apropriado é condição indispensável para a implementação do incentivo previsto em lei. O imóvel indicado para locação apresenta condições estruturais compatíveis com as necessidades operacionais da empresa, dispondo de área contínua, localização estratégica e infraestrutura adequada, sendo os terrenos matriculados sob os números 3.931, 3.932, 3.933, 3.934, 3.939, 3.940, 3.941 e 3.942 os únicos que permitem a implantação imediata da estrutura industrial requerida. Trata-se de bem de propriedade do Sr. Araldo Menin, cuja configuração física, acessibilidade e dimensão atendem plenamente às exigências para a instalação da atividade produtiva. Dessa forma, a contratação mostra-se essencial para assegurar a efetivação da política pública municipal de incentivo econômico, garantindo os meios necessários para que a empresa beneficiada se estabeleça e desenvolva suas operações em Correia Pinto. Evidencia-se, portanto, o interesse público na realização da despesa, que se encontra integralmente amparada pela legislação vigente e alinhada aos objetivos de promoção da industrialização, geração de emprego e desenvolvimento socioeconômico local. Ainda assim, vale destacar que se optou por adotar a Modalidade de contratação via Inexigibilidade de Licitação. Logo, o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21 prevê que:

“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. (...)

§ 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.”

Nesse contexto, a interpretação do artigo em questão autoriza a contratação direta, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, desde que configurada a situação excepcional prevista em lei e





demonstrada a análise dos critérios de conveniência e oportunidade. É essencial que haja aderência entre o objeto do contrato administrativo e a hipótese legal invocada, não havendo óbice à contratação, desde que observados todos os requisitos legais aplicáveis.

A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos públicos devem constituir meta permanente de qualquer Administração. Considerando que o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa ao Poder Público e que, diante do caráter excepcional das hipóteses de contratação direta, a justificativa de preço é requisito indispensável para a formalização deste processo, nos termos do art. 74, §5º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, passa-se à sua devida apresentação. No âmbito da presente contratação, destaca-se que a estimativa de custos observa rigorosamente as disposições da Lei Municipal nº 2.485/2022, prorrogada e atualizada pela Lei Municipal nº 2.695/2025, que redefiniu o valor da subvenção econômica destinada à empresa J&S Confeções Ltda. para fins de instalação e manutenção de suas atividades no Município de Correia Pinto/SC. Em conformidade com o art. 2º da legislação atualizada, o valor mensal do aluguel do imóvel de propriedade do Sr. Araldo Menin foi fixado em R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), já atualizado com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, assegurando equilíbrio econômico-financeiro e compatibilidade com o mercado imobiliário local. O valor estabelecido reflete a devida recomposição monetária, necessária para preservar a equivalência de mercado e garantir justa remuneração ao locador, conforme previsão expressa da legislação municipal. Ademais, nos termos do art. 3º da Lei Municipal nº 2.695/2025, o aluguel será reajustado anualmente pela variação do IPCA/IBGE, ou por outro índice oficial que eventualmente venha a substituí-lo, mantendo alinhamento com os parâmetros econômicos nacionais e prevenindo distorções inflacionárias que possam comprometer a vantajosidade do ajuste. A estimativa anual de custo para a Administração corresponde a R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais), valor que reflete o custo direto da subvenção econômica concedida na forma de pagamento do aluguel, preservando-se integralmente as demais condições previstas na Lei Municipal nº 2.485/2022, conforme determina o art. 4º da legislação complementar. Ressalte-se que o valor indicado encontra respaldo no processo administrativo, especialmente diante da avaliação técnica e da previsão legal específica, demonstrando compatibilidade com os preços usualmente praticados no mercado imobiliário regional. Assim, evidencia-se que o preço fixado observa os critérios de vantajosidade, economicidade e equilíbrio econômico-financeiro, atendendo ao disposto no art. 74, §5º, V, da Lei nº 14.133/2021. Diante disso, e considerando toda a documentação juntada aos autos, entende-se plenamente atendida a exigência legal quanto à justificativa de preço, demonstrando que a contratação se apresenta adequada, necessária e compatível com os parâmetros de mercado e com o interesse público envolvido.

A razão da escolha do imóvel fundamenta-se na necessidade de disponibilizar à empresa J&S Confeções Ltda. um espaço físico capaz de atender plenamente às exigências operacionais, produtivas e administrativas decorrentes do incentivo econômico concedido pelo Município de Correia Pinto. O imóvel selecionado configura-se como a alternativa mais adequada e vantajosa, pois reúne características técnicas indispensáveis para o desenvolvimento das atividades industriais de confecção têxtil, compreendendo áreas contínuas que permitem a organização funcional dos setores de corte, costura, acabamento, expedição e gestão administrativa, garantindo fluxo seguro e eficiente entre as etapas do processo produtivo. A composição do imóvel, distribuído em oito terrenos urbanos contíguos, devidamente matriculados e registrados em nome do proprietário, oferece amplitude suficiente para a instalação imediata da estrutura industrial, bem como para a expansão futura da capacidade produtiva. A localização do imóvel apresenta-se estratégica, situando-se em área de fácil acesso, inclusive por transporte público, o que favorece o deslocamento de colaboradores, o abastecimento de insumos e a distribuição da produção. Suas condições físicas atendem aos requisitos mínimos de ventilação, iluminação, segurança e conservação, apresentando instalações elétricas e hidráulicas adequadas ao tipo de atividade industrial a ser desenvolvida. A existência de ambientes que permitem a separação funcional entre os setores operacionais e administrativos reforça o atendimento a critérios de eficiência logística, organização interna e segurança no ambiente de trabalho. Ademais, o imóvel demonstra regularidade documental, aspecto indispensável para a formalização contratual e para a segurança jurídica da Administração Pública. A escolha do imóvel também se justifica pela vantagem econômica associada à locação, evitando-se investimentos elevados com construção, aquisição ou reforma de imóvel próprio, o que resultaria em maior custo e prazo para implementação do





incentivo. Nesse sentido, a contratação atende ao princípio da eficiência administrativa, ao garantir que os recursos públicos destinados ao fomento econômico sejam aplicados de maneira racional e proporcional às necessidades da empresa beneficiária. Adicionalmente, a estrutura oferecida pelo imóvel possibilita à J&S Confeções Ltda. concentrar suas atividades em um único espaço, promovendo ganhos de produtividade, redução de custos internos, melhoria na logística e otimização dos processos organizacionais. As condições físicas também reduzem a necessidade de intervenções corretivas, uma vez que cabe ao locador assegurar a integridade estrutural, elétrica e hidráulica do imóvel, enquanto a locatária se responsabilizará apenas pelas manutenções cotidianas decorrentes do uso regular. Eventuais demandas específicas relacionadas a maquinário ou equipamentos industriais serão tratadas diretamente pela empresa, sem interferência na estrutura contratada. Assim, a escolha do imóvel mostra-se tecnicamente justificada, juridicamente adequada e economicamente vantajosa, atendendo integralmente aos objetivos do programa municipal de incentivo econômico, garantindo a instalação imediata da empresa J&S Confeções Ltda., favorecendo a geração de empregos, fortalecendo a economia local e assegurando o uso eficiente dos recursos públicos.

Solicitou-se a apresentação da documentação de habilitação, exigência prevista no Art. 62 e seguintes, da Lei Federal nº 14.133/2021, para comprovação dos requisitos mínimos de contratação. Após análise, considera-se o proprietário – **Habilitado**.

Ainda, conforme documento anexo ao processo administrativo, expedido pelo setor de contabilidade, verificou-se disponibilidade financeira e dotação orçamentária para a contratação do referido objeto. Após a sucessão dessa série de procedimentos, considera-se que a contratação do objeto está em total concordância com as disposições da Lei 14.133/2021, observados os princípios que norteiam a contratação pública.

Correia Pinto, 15 de dezembro de 2025.

(Assinatura Digital)

Lucia Raquel Rodrigues Ortiz
Prefeita Municipal

