



COORDENADORIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A Comissão de Contratação da Prefeitura de Curionópolis, consoante autorização da Sra. **FERNANDA AZEVEDO DE SOUSA MARQUEZ**, Secretária Municipal de Assistência Social, na qualidade de Ordenadora de Despesas, vem abrir o presente Processo Administrativo objetivando a: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO NA AVENIDA PERNAMBUCO, Nº 51, CENTRO, CURIONÓPOLIS/PA, DESTINADO A INSTALAÇÃO DA SEDE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE CURIONÓPOLIS.**

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente procedimento pauta-se pelas recomendações contidas no com fundamento no art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, *in verbis*:

Art. 74. E 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;

II - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Considerando a documentação apresentada nos autos, tem-se o preenchimento dos requisitos legais supracitados, haja vista tratar-se da necessidade continuidade de locação de um imóvel para o **FUNCIONAMENTO DA SEDE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE CURIONÓPOLIS**, sendo também crucial para garantir a segurança, o bem-estar e a continuidade dos serviços prestados. Essa decisão reflete o compromisso e zelo pelo bem da comunidade atendida por esses serviços.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Assistência Social de Curionópolis – PA, orientada pela Lei Municipal nº 1.208, de 20 de dezembro de 2021, tem como um de seus propósitos a proteção social, e oferece à população deste Município serviços socioassistenciais através de diversos equipamentos, destinados a proteção da população em situação de vulnerabilidade social.

A Secretaria Municipal de Assistência Social de Curionópolis necessita da locação de imóvel destinado a abrigar sua sede administrativa, com o objetivo de assegurar o pleno funcionamento das atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público, essenciais à execução das políticas públicas de assistência social no âmbito do Município.

A demanda por imóvel com características específicas decorre da necessidade de espaço que comporte setores administrativos, salas para atendimento técnico, área de recepção ao público,



COORDENADORIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO



acessibilidade, localização estratégica e adequação às normas de segurança, higiene e acessibilidade, conforme exigências legais e operacionais da política de assistência social.

Ressalta-se que o imóvel em questão já se encontra locado e utilizado atualmente para essa mesma finalidade, demonstrando sua plena adequação e continuidade de uso. Ademais, possui localização estratégica e central, garantindo fácil acesso à população e aos servidores, bem como dispõe de infraestrutura compatível com o pleno desenvolvimento das atividades administrativas da pasta.

Após levantamento técnico realizado pela Secretaria requisitante, constatou-se que o imóvel pretendido atende de forma adequada e suficiente às necessidades da Administração Pública, considerando sua localização, estrutura física, estado de conservação, acessibilidade, bem como a compatibilidade do valor do aluguel com os preços praticados no mercado local, conforme avaliação prévia juntada aos autos.

Ressalta-se que a contratação por meio de licitação se mostra inviável, uma vez que a locação de imóvel envolve características singulares, tais como localização específica e condições estruturais próprias, que não permitem a comparação objetiva entre potenciais imóveis, configurando hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Em conformidade com o disposto no Artigo 74 inciso V, da Lei de Licitações 14.133/2021, justifica-se a Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel, localizado na Avenida Pernambuco nº 51, Bairro Centro, no Município de Curionópolis, em via pavimentada, com acesso à infraestrutura municipal, rede elétrica interna e externa. Trata-se de terreno plano, dispondo de 03 (três) imóveis vinculados construídos no mesmo terreno, tipo comercial/residencial, com área total aproximada de 630 m², estrutura dividida em três pavimentos, contendo 1 salão amplo térreo, 1 despensa, 2 banheiros sociais e 1 cozinha térreo, área de garagem na lateral; 1 apartamento no piso superior, contendo 1 sala/cozinha americana, 2 quartos, 1 banheiro social, área de lavanderia; 1 casa no fundo do lote térreo, contendo 1 sala/cozinha americana, 2 quartos, 1 banheiro social, área de lavanderia e área externa ampla, atendendo dessa forma as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

RAZÕES DA ESCOLHA "Art. 72, Inciso VI, da Lei 14.133/2021"

A escolha pela locação do imóvel situado na Avenida Pernambuco, nº 51, Centro de Curionópolis, fundamenta-se em suas características estruturais e na localização estratégica, que atendem plenamente às necessidades de instalação e funcionamento da Sede Administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social. O imóvel dispõe de espaço adequado, distribuição funcional e condições físicas compatíveis com o desenvolvimento das atividades, conforme determinado pela legislação socioassistencial vigente, além de estar inserido na área urbana central, facilitando o acesso dos servidores e munícipes, usuários dos serviços prestados por esta Secretaria.

Considerou-se ainda:

- A inexistência de outros imóveis disponíveis na localidade que ofereçam as mesmas condições de espaço, estrutura, segurança e localização, conforme consultas realizadas no mercado imobiliário local, que informaram não possuir unidades com características semelhantes, configurando, portanto, inviabilidade de competição.
- A compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário do Município, assegurando a razoabilidade e a economicidade da contratação.
- O bom estado de conservação do imóvel, que apresenta condições adequadas de segurança, ventilação, acessibilidade e funcionalidade para o desempenho das atividades administrativas.



**COORDENADORIA
MUNICIPAL DE LICITAÇÃO**



• A suficiência do espaço disponível, permitindo o adequado desenvolvimento das atividades internas, acomodação de setores, atendimento ao público e organização dos fluxos de trabalho da Secretaria.

Ensejando, portanto, a inviabilidade de competição, a referida contratação com a **Sra. LORENA FERREIRA DA SILVA**, inscrito no CPF 514.426.712-20, razão pela qual o imóvel objeto deste visa atender as necessidades de funcionamento da **SEDE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**.

Desta forma, nos termos do Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores, a licitação é inexigível.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO “Art. 72, Inciso VII, da Lei 14.133/2021”

A justificativa do preço nos processos de inexigibilidade deve ser realizada com cautela, razoabilidade e proporcionalidade. Não é possível comparar, de forma direta e objetiva, objetos singulares, em relação aos quais não existe possibilidade de estabelecer critérios objetivos para tal comparação. Assim, a justificativa de preços não deve se pautar em eventuais serviços similares existentes no mercado, haja vista que estamos diante de objeto singular, que não pode ser comparado objetivamente sob nenhum aspecto com outros. Por isso, para demonstrar a razoabilidade de preços em um processo de inexigibilidade, o ideal é que a empresa escolhida demonstre que os preços ofertados para a Administração contratante guardam consonância com os preços que pratica no mercado, isto é, ofertados para outros órgãos e/ou entidades. Conforme Art. 23 da Lei 14.133/2021:

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

Diante do exposto, considerando a inviabilidade de competição, foi realizado estudo de avaliação de imóvel, realizado pelo Departamento de Engenharia para a comprovação do preço praticado, correspondente ao valor de **R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)** mensal. (anexo ao processo).

Desta feita, com vistas à comprovação ora realizada, o valor estimado a ser pago atualmente pela locação do imóvel será de **R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) mês e R\$ 78.000,00 (Setenta e oito mil reais) anual**.

CURIONÓPOLIS - PA, 17 de dezembro de 2025


ADRIANA DA SILVA CAJADO
Agente de Contratação
Portaria nº 001/2024-GP