



**COORDENADORIA
MUNICIPAL DE LICITAÇÃO**

PREFEITURA DE
CURIONÓPOLIS
NOSSA GENTE, NOSSA MAIOR RIQUEZA



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 RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA RUA JACARANDÁ, Nº 103, CENTRO, CURIONÓPOLIS/PA, DESTINADO A MANUTENÇÃO DA INSTALAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR, CUSTEADO PELA 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. 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 tomem 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 de continuidade de locação de um imóvel para o **FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR**, 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 necessita da locação de imóvel urbano destinado à manutenção da instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Curionópolis, órgão cujo custeio é de sua responsabilidade. Trata-se de contratação por continuidade de uso, uma vez que o imóvel atualmente locado já vem sendo utilizado para sediar o Conselho Tutelar, atendendo de forma satisfatória às necessidades operacionais, administrativas e funcionais do órgão.

O imóvel apresenta condições adequadas quanto à sua localização estratégica, acessibilidade à população, adequação estrutural, distribuição dos ambientes, segurança e compatibilidade com as atividades institucionais desenvolvidas, assegurando o pleno exercício das atribuições legais do Conselho Tutelar.

O funcionamento do Conselho Tutelar exige espaço físico compatível com a realização de atendimentos ao público, inclusive atendimentos privativos e sigilosos, guarda segura de



COORDENADORIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO



documentos, bem como estrutura adequada para atuação da equipe administrativa e dos conselheiros tutelares, garantindo atendimento digno, sigiloso, humanizado e eficiente aos usuários.

A localização do imóvel, situado em região central do Município, foi estrategicamente selecionada em consonância com as diretrizes do Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA (Lei nº 8.069/1990), por possibilitar a integração com os demais órgãos que compõem a rede de proteção socioassistencial, tais como Poder Judiciário, Ministério Público, Defensoria Pública, secretarias municipais e Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente – CMDCA, além de facilitar o acesso da população atendida e dos servidores.

Justifica-se a locação pela inexistência de imóvel próprio, no âmbito da Administração Municipal, que atenda de forma adequada às exigências estruturais, operacionais, de segurança, acessibilidade e sigilo necessárias ao funcionamento do Conselho Tutelar. Ressalta-se que o imóvel em questão já se encontra locado e utilizado para essa mesma finalidade, comprovando sua plena adequação e a viabilidade da continuidade de uso.

A contratação mostra-se a alternativa mais viável, econômica e imediata, considerando a essencialidade dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar, a necessidade de continuidade do atendimento e a inviabilidade de construção ou adaptação de imóvel próprio em tempo hábil, sem prejuízo ao interesse público.

A presente contratação enquadra-se como inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel cujas características de localização e instalação tornam inviável a competição, especialmente por atender de forma específica às demandas do serviço público a que se destina.

A demanda por imóvel com características específicas decorre da necessidade de espaço que comporte salas de atendimento individualizado, área de recepção ao público, ambientes de circulação adequados, além de atendimento às normas de segurança, acessibilidade, higiene e sigilo. Ademais, a manutenção do imóvel atualmente utilizado representa economicidade para a Administração Pública, ao evitar custos adicionais com reformas, adaptações ou mudanças de endereço.

Em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, justifica-se a inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel localizado na Rua Jacarandá, nº 103, Centro, Curionópolis/PA, situado em via pavimentada, com acesso à infraestrutura urbana, rede elétrica interna e externa. O imóvel possui área total de 195 m², terreno plano, estrutura em pavimento térreo, composta por sala de estar, cozinha, dois quartos simples, um quarto suíte, banheiro social, área externa com lavanderia, área externa coberta com banheiro, sala de dispensa externa e garagem com capacidade para até três veículos, atendendo plenamente às necessidades físicas e operacionais do Conselho Tutelar.

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 Rua Jacarandá, nº 103, 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 área total de 195 m², estrutura contendo 1 pavimento térreo, dividida em 1 sala de estar e 1 cozinha, 2 quartos simples, 1 quarto suíte, 1 banheiro social, área externa com lavanderia, área externa coberta com banheiro, 1 sala de dispensa externa, garagem com vaga para até 3 carros, atendendo dessa forma as necessidades do Conselho Tutelar.

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

A escolha pela manutenção da locação do imóvel situado na Rua Jacarandá, nº 103, Centro de Curionópolis, fundamenta-se em suas características estruturais e na localização estratégica, que atendem plenamente às necessidades de instalação e funcionamento do Conselho Tutelar.



COORDENADORIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO



O imóvel dispõe de espaço adequado, distribuição funcional e condições físicas compatíveis com o desenvolvimento das atividades, conforme determinado pelo Estatuto da Criança e do Adolescente e das Resoluções do CONANDA – Conselho Nacional dos Direitos da Criança e do Adolescente, além de estar inserido na área urbana central, facilitando o acesso dos usuários do serviço e dos servidores.

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 e operacionais.
- A suficiência do espaço disponível, permitindo o adequado desenvolvimento das atividades internas, acomodação de setores, atendimento ao público e organização dos fluxos de trabalho do Conselho Tutelar.

Ensejando, portanto, a inviabilidade de competição, a referida contratação com a **Sra. MARIA EDIR COSTA BORGES**, inscrita no CPF nº 355.690.932-49, razão pela qual o imóvel objeto deste visa atender as necessidades de funcionamento do **CONSELHO TUTELAR, CUSTEADO PELA SECRETARIA DE 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.



**COORDENADORIA
MUNICIPAL DE LICITAÇÃO**



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\$ 3.000,00 (três mil 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\$ 3.000,00 (três mil reais) mês e R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) anual.

CURIONÓPOLIS - PA, 08 de janeiro de 2026

Adriana da Silva Cajado
ADRIANA DA SILVA CAJADO
Agente de Contratação
Portaria nº 001/2024-GP