PROCESSO LICITATÓRIO 164/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N° 39/2025

JUSTIFICATIVA DO PREÇO CONTRATADO

1. OBJETO: O objeto deste processo compreende a realização de inexigibilidade de licitação para locação de um imóvel para sediar a Sec. de Assistência Social, de propriedade do Senhor Douglas Matias Agustini, portador do CPF n° 079.xxx.xxx-18. O imóvel está situado na Rua 29 de Julho, 407, Centro, Lindóia do Sul, CEP: 89735-000, matrícula 3.546, conforme especificações constantes no Termo de Referência.

2. CONTRATADO: Douglas Matias Agustini, portador do CPF: 079.xxx.xxx-18.

3. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Acerca da justificativa do preço contratado e da pesquisa de preços realizada para subsidiá-la, extrai-se no Termo de Referência:

> Prevê o art. 72, inciso II, da Lei Federal n. 14.133/2021 que, junto ao processo de contratação direta, deverá ser realizada pesquisa de preços, como em processos licitatórios, para fins de estimativa do valor da contratação e que será utilizada, em documento posterior, para fins de justificativa do preço contratado:
>
> > 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: […]
> > II – estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei; […]
> > VII – justificativa de preços; […]
>
> O âmbito do município existe o seguinte regulamento:
> Decreto Municipal, n. 4072/2024 de 11 de janeiro de 2024.
>
> Cumpre destacar que esta estimativa de valor não configura uma seleção de menor preço, tampouco, necessariamente, um preço máximo que a administração pode arcar. Ao contrário, busca subsidiar, em momento seguinte a este Termo de Referência, a verificação se o preço

daquele que já foi escolhido como contratado é compatível com o mercado, conforme dispõe o ilustre doutrinador Joel de Menezes Niebuhr1:

> [...] há de se separar duas questões: uma é a escolha do futuro contratado, que não precisa se amparar decisivamente no preço, outra é a justificativa do preço do futuro contrato, que deve ser compatível com o mercado. Demonstrado que o preço é compatível com o mercado, em face da pesquisa de preços que é realizada com antecedência e que pode ocorrer independentemente da consulta direta a qualquer fornecedor ou interessado, a Administração Pública goza de discricionariedade para a escolha do futuro contratado, desde que de maneira motivada. Sob essa perspectiva, não é obrigatório que em contratação direta haja alguma espécie de disputa entre possíveis interessados. Basta, apenas, que a escolha do futuro contratado seja motivada e que o preço seja compatível com o mercado, o que não depende, insista-se, de cotação direta de preços com outros fornecedores ou interessados.

Ressalta-se, ainda, que a compatibilidade com o praticado no mercado não significa ser necessariamente inferior, em valores absolutos, ao montante obtido na pesquisa de preços. Pede-se, na literalidade do art. 72, inciso VII, um preço justificado. Se o objetivo da contratação direta fosse a rigorosa busca do menor preço, não seria uma contratação direta, mas um pregão com o critério de julgamento de menor preço. Nesse sentido, extrai-se da doutrina especializada:

> No caso da contratação direta, o que se espera é que o preço seja "justificável", o que não necessariamente implica dizer em ser inferior ao preço de mercado ou à média obtida. No caso de inexigibilidade de licitação, por exemplo, sequer é possível falar em "preço de mercado", propriamente, pois inviável a competição: nesse caso o preço de referência usualmente é o regular da própria contratada. Havendo divergências entre o preço obtido em pesquisa e o da contratação que se pretende formalizar, este deve ser justificável para que o procedimento possa prosseguir.

Tratando-se de contratação direta por inexigibilidade de licitação, foi verificado o preço praticado no mercado imobiliário e os imóveis disponíveis para locação na área central do município, além do contrato anteriormente firmado junto à administração pública. No entanto, constatou-se que o imóvel em questão já está sendo locado pela administração pública para sediar a Secretaria de Assistência Social. O

proprietário solicitou um reajuste de aproximadamente 20% no valor mensal que já é pago a ele.

Considerando os outros imóveis disponíveis, suas características e os valores solicitados pelos proprietários, esta é a solução mais econômica e viável para a administração pública. O imóvel em questão já conta com as adaptações necessárias, possui acessibilidade e atende às legislações vigentes.

Assim ilustrado, tratar do valor e quantitativos estimado para este processo, já expostos no corpo deste Termo de Referência conforme transcrito abaixo:

ITEM	QTD	UNIDADE	DESCRIÇÃO	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
1	12	Meses	Imóvel com área total de no mínimo 120 m², localizado no Centro da Cidade de Lindóia do Sul, com as seguintes características mínimas, para instalação da secretaria de Assistência Social: O imóvel deve possuir pelo menos uma sala e estar localizado no andar térreo ou, caso esteja em um piso superior, deve contar com rampa de acesso ou elevador, deve contar com rampa de acesso ou elevador. Esta sala deverá suportar divisões com paredes leves e ter uma área mínima de 120 m², devendo incluir um banheiro e uma cozinha e espaço para guarda de material. O imóvel deve ter medidor próprio de energia elétrica e de água, exclusivo para o imóvel a ser locado, o município transferirá a titularidade da conta para o nome do município.	1.900,00	22.800,00
				VALOR TOTAL DA CONTR.	22.800,00

Estimativo de valor anual a ser pago pelo contrato é de R$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais).

Destaca-se que o valor se encontra de acordo com o praticado no mercado regional, conforme apresentado na Pesquisa de Preços.

Extrai-se também do Parecer Técnico emitido pelo Engenheiro do Município:

> A manutenção da Secretaria no imóvel atualmente ocupado demonstra-se mais vantajosa sob o ponto de vista econômico e operacional, considerando:
>
> I. Economia significativa de recursos públicos, com diferença mensal de R$ 1.200,00;

II. Eliminação de custos adicionais com mudança, transporte de mobiliário e adaptação de infraestrutura;
III. Comodidade e continuidade dos serviços públicos sem necessidade de interrupções ou ajustes físicos no novo espaço;
IV. O imóvel atual, além de apresentar valor mais acessível, encontra-se em condições adequadas e já adaptado à rotina da Secretaria.
[…]
Após análise técnica dos imóveis avaliados, conclui-se que o imóvel atualmente ocupado pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação:
• Atende plenamente aos requisitos técnicos funcionais definidos pela Administração;
• Apresenta o melhor custo-benefício entre as opções disponíveis;
• Proporciona continuidade operacional sem necessidade de novas adequações.

Dessa forma, recomenda-se a renovação da locação do imóvel atualmente ocupado pelo prazo de 12 (doze) meses, no valor mensal de R$ 1.900,00 (mil e novecentos reais), considerando-se a adequação técnica e a economicidade para o Município.

Sendo assim, justificado está o preço a ser contratado.

Lindóia do Sul, 15 de dezembro de 2025.

gov.br
Documento assinado digitalmente
ROSANE ROBERTO MENDES
Data: 15/12/2025 13:12:51-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ROSANE ROBERTO MENDES
Secretária Municipal de Assistência Social