PROCESSO LICITATÓRIO 28/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N° 09/2026

JUSTIFICATIVA DO PREÇO CONTRATADO

1. OBJETO: Inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da Diretoria Municipal de Urbanismo e do Almoxarifado Central do Município de Lindóia do Sul – SC, em imóvel que apresente características de localização, dimensão e estrutura compatíveis com as necessidades administrativas, operacionais e logísticas dos referidos setores, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

2. CONTRATADO: ANA MARIA ALESSI CPF: 800.XXX.XXX-00.

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 da-

quele 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.

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	UNI	DESCRIÇÃO	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL ANUAL	TOTAL VIGÊNCIA
01	60	Mês	Locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da Diretoria Municipal de Urbanismo e do Almoxarifado Central do Município de Lindóia do Sul – SC, composto por 9 salas totalizando 123,52m², incluindo sala administrativa com sanitário, copa, banheiros, sala técnica e múltiplos espaços destinados a depósito e armazenamento de materiais área externa pavimentada descoberta de aproximadamente 236,35 m², área coberta com piso de aproximadamente 214,84 m².	1.900,00	22.800,00	114.000,00
			TOTAL		22.800,00	114.000,00

O valor mensal da locação é de R$ 1.900,00 (mil e novecentos reais)**.**

O valor global estimado para o período de 01 (um) ano é de R$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais) e para o período de 05 (cinco) anos é de R$ 114.000,00 (cento e quatorze mil 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 Civil do Município:

> ANALISE DO IMÓVEL AVALIADO:
>
> O imóvel conta com área de estacionamento de 441 m², a qual poderá ser parcialmente utilizada pela população para estacionamento de veículos em dias de funeral, considerando que sua localização é em frente à capela mortuária do município. Ressalta-se ainda que o imóvel está situado em local próximo ao centro da cidade, o que representa um ponto positivo e contribui para a facilitação da logística.
> Ambientes internos: dispõe de sala ampla destinada ao uso como escritório, com banheiro anexo. Possui ainda cozinha e área destinada ao armazenamento de materiais e arquivos.
>
> Condições gerais: apresenta boas condições de conservação, além de ventilação e iluminação naturais adequadas ao uso administrativo.
>
> O valor cogitado para a locação é de R$ 1.900,00 (mil e novecentos reais), o qual, considerando a área construída do imóvel, sua finalidade de uso e os benefícios proporcionados à Prefeitura e aos munícipes, mostra-se compatível e vantajoso, justificando a viabilidade da locação.
>
> 5. CONCLUSÃO
> Após análise técnica do imóvel, conclui-se que o imóvel:
>
> – Atende plenamente aos requisitos técnicos e funcionais definidos pela Administração;

– Apresenta um bom custo-benefício;

6. PARECER TÉCNICO FINAL

Diante do exposto, julgo tecnicamente viável e recomendável a locação do imóvel pela Diretoria Municipal de Urbanismo, pelo período de 1 (um) ano, mantendo-se o valor proposto de R$ 1.900,00 mensais, por atender às exigências técnicas e administrativas para o funcionamento do órgão público.

Sendo assim, justificado está o preço a ser contratado.

Lindóia do Sul, 2 de julho de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
ADELINO VENANCIO
Data: 02/07/2026 16:41:37-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ADELINO VENÂNCIO
Diretor de Urbanismo