



# MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

*Capital Catarinense do Filó*

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 29/2024  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 08/2024

## JUSTIFICATIVA DO PREÇO CONTRATADO

1. **OBJETO:** O objeto deste processo compreende a locação de um imóvel para sediar o Conselho Tutelar, de propriedade do Senhor Ivanir Carlos Wickert, portador do CPF nº 923.xxx.xxx-34, e de Clarice Silvestri Wickert, portadora do CPF nº 031.xxx.xxx-52. O imóvel está situado na Rua 7 de Setembro, 275, Centro, Lindóia do Sul, CEP: 89735-000, matrícula 2879. O referido imóvel servirá como sede do Conselho Tutelar para realizar seus atendimentos, conforme as especificações constantes neste Termo de Referência.

2. **CONTRATADO:** Ivanir Carlos Wickert, portador do CPF nº 923.xxx.xxx-34, e de Clarice Silvestri Wickert, portadora do CPF nº 031.xxx.xxx-52

### 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; [...]

No âmbito do município existe o regulamento, através do Decreto Municipal nº 4.072/2024, Art. 54 ao 70.



# MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

*Capital Catarinense do Filó*

Cumprir 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 Niebuhr<sup>1</sup>:

[...] 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:



# MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

*Capital Catarinense do Filó*

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 o Conselho Tutelar. O proprietário solicitou um reajuste de aproximadamente 18,5% 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	QT D	UNIDADE	DESCRIÇÃO	PREÇO ESTIMADO UNITÁRIO	PREÇO ESTIMADO TOTAL
1	12	Meses	Imóvel com área total de no mínimo 100 m <sup>2</sup> , localizado no Centro da Cidade de Lindóia do Sul, com as seguintes características mínimas, para instalação do Conselho Tutelar:	900,00	10.800,00



# MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

*Capital Catarinense do Filó*

ITEM	QT D	UNIDADE	DESCRIÇÃO	PREÇO ESTIMADO UNITÁRIO	PREÇO ESTIMADO TOTAL
			* Que possua pelo menos 3 salas e 1 (um) banheiro, localizadas no andar térreo, ou desde que o imóvel possua rampa de acesso ou elevador, com área total de 100 m <sup>2</sup> , contendo além disso uma cozinha. * 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.		
<b>VALOR TOTAL DA CONTRATO</b>				10.800,00	

Estimativo de valor anual a ser pago pelo contrato é de R\$ 10.800,00.

Por motivo da locação ter início no dia 15 de maio de 2024, a valor a ser pago no corrente ano será de R\$ 6.780,00 (seis mil setecentos e oitenta reais).

Extrai-se também do Termo de Referência:

A licitação para a locação da sala para o conselho tutelar é inviável, considerando as condições do mercado imobiliário local e as características necessárias para o espaço. Um levantamento prévio de mercado foi realizado, e foram identificados três imóveis disponíveis. No entanto, um dos imóveis foi descartado por não ter acesso direto à rua; a entrada fica na lateral, o que inviabiliza sua utilização como sede do conselho tutelar. Outro imóvel apresenta um preço incompatível com os valores de mercado e possui infiltrações graves nas paredes, o que pode comprometer os móveis e materiais próximos a elas, além de exigir adaptações nas salas, já que se trata de um espaço comercial sem divisões.

Portanto, a única opção viável é a sala que já serve como sede do conselho tutelar, pois já possui as divisões necessárias e atende aos requisitos mínimos exigidos. Além disso, o preço dessa sala está dentro dos padrões do mercado local. Considerando que a administração pública não dispõe de espaço físico próprio para sediar o conselho tutelar, justifica-se a contratação por meio de inexigibilidade de licitação.



# MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

*Capital Catarinense do Filó*

Sendo assim, justificado está o preço a ser contratado.

Lindóia do Sul, 14 de maio de 2024.

**Geneci Dellay**  
Secretária Municipal de Administração e Finanças