



MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

Capital Catarinense do Filó

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 96/2024
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 15/2024

MINUTA DE JUSTIFICATIVA DO PREÇO CONTRATADO

1. **OBJETO:** O objeto deste processo compreende a locação de um imóvel para sediar a Secretaria Municipal de Assistência Social, de propriedade do Senhor Douglas Matias Agustini, portador do CPF nº 079.xxx.xxx-18. O imóvel está situado na Rua 29 de Julho, 407, Centro, Lindóia do Sul, CEP: 89735-000, matrícula 3.546. O referido imóvel servirá como sede da Secretaria Municipal de Assistência Social, para realizar seus atendimentos, conforme as 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.



MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

Capital Catarinense do Filó

Cumpra-se 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



MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

Capital Catarinense do Filó

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 ESTIMADO UNITÁRIO	PREÇO ESTIMADO TOTAL
1	12	Meses	Imóvel com área total de no mínimo 120 m ² , 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. Esta sala deverá suportar divisões com paredes leves e ter uma área mínima de 120 m ² , devendo incluir um banheiro e uma cozinha e espaço para guarda de material. * O imóvel deve ter medidor próprio de energia	1.650,00	19.800,00



MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

Capital Catarinense do Filó

ITEM	QTD	UNIDADE	DESCRIÇÃO	PREÇO ESTIMADO UNITÁRIO	PREÇO ESTIMADO TOTAL
			elétrica e de água, exclusivo para o imóvel a ser locado, o município transferirá a titularidade da conta para o nome do município.		
				VALOR TOTAL DA CONTR.	19.800,00

Estimativo de valor anual a ser pago pelo contrato é de R\$ 19.800,00 (dezenove mil e oitocentos reais).

Extrai-se também do Termo de Referência e justificativa apresentada pela Secretaria e Arquiteta/Urbanista do município:

[...] A licitação para a locação da sala para a secretaria de Assistência Social 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, o imóvel de propriedade de Comercial Dalmora situado na rua 29 de julho, nº 577, cogitado para a sediar a Secretaria de Assistência Social será reformado e o proprietário não disponibilizará para locação no momento, além de um valor muito acima do valor já pago hoje pela Secretaria de Assistência Social, além de exigir adaptações nas salas, já que se trata de um espaço comercial sem divisões. Outro imóvel de propriedade de Alcino Grisa, localizado na rua 7 de setembro, também 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. O mesmo não conta com estacionamento próprio. As vagas de estacionamento na rua são pequenas e menores que o mínimo exigido em nossa Lei Complementar nº 215/2013, que dispõe sobre o sistema viário, onde indica a necessidade de que as vagas tenham no mínimo 2,50 m de largura. Ainda, é importante ressaltar que a via é uma rodovia estadual, com um fluxo significativa de veículos de grande porte, o que pode causar transtornos significativos. A sala 03 não possui copa, um espaço essencial para o conforto e bem-estar dos funcionários, especialmente em um ambiente de trabalho onde há necessidade de pausas para refeições e descanso.

Outro imóvel é de propriedade do Douglas Matias Agustini, situado na rua 29 de julho, nº 407, encontra-se dentro do valor de mercado, mas será realizado algumas adaptações de acessibilidade pelo proprietário para continuar sendo a sede da Secretaria de Assistência Social.

Portanto, a única opção viável é a sala que já serve como sede da Secretaria de Assistência Social, pois já possui as divisões necessárias e atende aos requisitos mínimos exigidos, Ainda, considerando a estrutura atual da Secretaria, que conta com recepção, sala de assistente social, sala da psicóloga, sala da secretária, sala para reunião dos conselhos, copa, banheiros, salas de depósito e garagem, a sala 03 não possui capacidade



MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

Capital Catarinense do Filó

para instalação de todos esses ambientes. Além disso, o preço dessa sala está dentro dos valores do mercado local.

Considerando que a administração pública não dispõe de espaço físico próprio para sediar a Secretaria de Assistência Social, justifica-se a contratação por meio de inexigibilidade de licitação.

Sendo assim, justificado está o preço a ser contratado.

Lindóia do Sul, 17 de Setembro de 2024.

ELIANE GIRON ZANATTA
Secretária Municipal de Assistência Social