



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Termo de Inexigibilidade
Processo Administrativo nº 62/2025 - PMX
Inexigibilidade nº 016/2025 - FMAS

OBJETO: Locação de Imóvel para funcionamento do Centro de Referência Especializado em Xinguara - CREAS, visando atender à demanda da rede Assistencial do município de Xinguara – PA, por meio do Fundo Municipal de Assistência Social, por meio do Fundo Municipal de Assistência Social.

FUNDAMENTO LEGAL: art. 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021.

FUNDAMENTO LEGAL E JUSTIFICATIVA

A inexigibilidade da licitação tem a finalidade de contratar pessoa física a fim de locar bem imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado em Xinguara - CREAS, visando atender à demanda da rede Assistencial do município de Xinguara – PA, por meio do Fundo Municipal de Assistência Social.

A situação em comento se embasa no art. 74, X, da Lei nº 14.133, o qual dispõe:

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 tornem necessária sua escolha.

Desta forma, é possível verificar que as locações de imóveis podem ser feitas por meio de inexigibilidade de licitação, realizando uma contratação direta, quando aquele for o único capaz de atender as necessidades da administração pública.

Para tanto, no mesmo dispositivo legal mencionado, em seu parágrafo 5º, é esclarecido a forma do procedimento que deverá ser adotada para locações de imóveis, veja-se:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

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;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Sendo assim, após a identificação do imóvel que inicialmente poderia atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, foi realizado a avaliação do bem e de seu estado de conservação, o qual, após os apontamentos feitos pela Comissão Municipal de Avaliação de imóveis nomeada pelo Decreto nº 219/2025, foi averiguado que o imóvel cumpre os requisitos necessários para contratação, não havendo danos, nem defeitos aparentes, tornando-se eficaz para promover o atendimento de Famílias e indivíduos em situação de risco pessoal e social, com violação de direitos, como: violência física, psicológica e negligência; violência sexual; afastamento do convívio familiar devido à aplicação de medida de proteção; situação de rua, abandono, trabalho infantil, discriminação por orientação sexual e/ou raça/etnia; descumprimento de condicionalidades do Programa Bolsa Família em decorrência de violação de direitos, cumprimento de medidas socioeducativas em meio aberto de Liberdade Assistida e de Prestação de Serviços à Comunidade por adolescentes, entre outras. Além de orientar e encaminhar os cidadãos para os serviços da assistência social ou demais serviços públicos existentes no município, no Creas também se oferece informações, orientação jurídica, apoio à família, apoio no acesso à documentação pessoal e estimula a mobilização comunitária, tornando suas características de instalações e de localização necessária para sua escolha.

Sem haver nenhum outro imóvel no Município que possua a metragem e as divisões em salas que possam comportar os serviços, e ainda estando na área urbana com fácil acesso, ficou demonstrando ser esta a melhor opção para administração pública.

Neste ínterim, o valor requerido pelo proprietário também não divergiu dos valores atualmente utilizados no mercado imobiliário, estando dentro do praticado no mercado, o que é positivo para administração pública, haja vista que se não for por meio da locação de imóvel, para continuar prestando os serviços ligados a Secretaria Municipal de Assistência Social, iria ser necessário a construção de um novo local, o que acarretaria custos que comprometeriam os recursos públicos.



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Portanto, apresentados os aspectos inerentes a esta contratação, o imóvel objeto da locação é o único da área apto a atender às necessidades da Administração Pública, tendo em vista suas características.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A escolha do imóvel do Sr. ADHEMAR PEREIRA TORRES foi decorrente de uma avaliação técnica prévia realizada pela Comissão Municipal de Avaliação de imóveis nomeada pelo Decreto nº 219/2025 o qual avaliou o aluguel mensal do imóvel em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) e, que inclusive fez uma análise imobiliária considerando a realidade local, o que nos permite inferir que o preço se encontra compatível com a realidade mercadológica.

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com o valor mensal estimado de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), conforme documentos acostados aos autos deste processo.

CONTRATAÇÃO

A contratação será feita com vigência de 12 (doze) meses a contar de sua assinatura, podendo ser continuado por mais 04 (quatro) anos, mediante critério da administração.

As cláusulas contratuais seguirão as disposições do que preceitua a Lei n. 14.133/2021.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O valor a ser pago mensal é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondente à contratação Locação de imóvel de 471,49m² ((quatrocentos e sessenta e um metros quadrados e quarenta e nove décímetros quadrados), localizado na Avenida Xingu, ao lado do Cartório do Único Ofício de Xinguara, centro, Xinguara, Estado do PARÁ, CEP: 68555-016, para realização de serviços de acolhimento e assistência social da Secretaria Municipal de Assistência Social, pelo período de 12 (doze) meses, incluindo-se todos os valores referentes a tributos,



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

fretes, seguros, transporte, encargos trabalhistas, taxas condominiais e taxas relativas à distribuição, bem como quaisquer outras despesas que venham a incidir sobre o objeto contratado, excetuando-se a fatura de energia elétrica, ao consumo de água, internet, coleta de esgoto e taxa de lixo, a qual não está inclusa no valor contratado.

A consonância do valor para execução dos serviços encontra-se demonstrada por avaliação realizada por profissional capacitado.

Os pagamentos e as despesas decorrentes do objeto licitado e contratado correrão por conta de dotações do orçamento para os anos de 2025 da Secretaria Municipal de Assistência Social, Programas de Trabalho e Elementos de Despesas constarão das respectivas autorizações de fornecimento e notas de empenho:

Dotação Orçamentária			
Projeto/Atividade	Elemento	Ano	Descrição
08.122.0013.2068	3.3.90.36 3.3.90.39	2025	OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

Com relação à razão de escolha de determinado fornecedor, deve-se considerar que o interesse público se relaciona à adequação às necessidades da Administração Pública, à disponibilidade e à adequação ao orçamento. Não se tratará de selecionar o melhor para atribuir ao fornecedor um destaque, mas de obter os préstimos de um imóvel para atender certa necessidade pública dentro da reserva do possível, da economicidade e da razoabilidade que se espera da Administração Pública.

1.1. Nesse mesmo norte, conforme já disposto anteriormente, existe a necessidade de um imóvel apto a atender às necessidades da Administração Pública, mais especificamente para realização de atividades e atendimento da Secretaria Municipal de Assistência Social sendo o imóvel ora apontado como o mais adequado e o único existente na cidade com a estrutura física e a localização para atender essa demanda, ou seja, trata-se de imóvel apto à instalação das atividades, tais quais: o atendimento de Famílias e indivíduos em situação de risco pessoal e social, com violação de direitos, como: violência física, psicológica e negligência; violência sexual; afastamento do convívio familiar devido à aplicação de medida de proteção; situação de rua, abandono, trabalho infantil, discriminação por orientação sexual



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

e/ou raça/etnia; descumprimento de condicionalidades do Programa Bolsa Família em decorrência de violação de direitos, cumprimento de medidas socioeducativas em meio aberto de Liberdade Assistida e de Prestação de Serviços à Comunidade por adolescentes, entre outras. inclusive suas estações de trabalho, que se compõe de, ao menos, aproximadamente 471,49m² (quatrocentos e sessenta e um metros quadrados e quarenta e nove décimos quadrados), composta por uma recepção, um almoxarifado, uma copa, três banheiros e seis salas. onde será abrigado o Centro de Referência Especializado em Xinguara - CREAS, visando atender à demanda da rede Assistencial do município de Xinguara - PA, por meio do Fundo Municipal de Assistência Social.

Destarte, além da adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe a compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros de mercado, conforme avaliação realizada previamente, a qual consta anexa aos autos deste processo administrativo.

Assim sendo, tendo em vista que o valor requerido não sobressai ao praticado no município e região, aliado ao fato de ser o único em toda a municipalidade que atende as dimensões e necessidades para implantação dos serviços, sobeja justificada a possibilidade de sua locação, amparada pela contratação direta da inexigibilidade de licitação (artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021).

CONCLUSÃO

Ante ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com o senhor **ADHEMAR PEREIRA TORRES**, inscrito no CPF nº 087.265.311-00 e no RG nº 4.046.756 SSP/PA, residente e domiciliado na Avenida Xingú, nº 701, centro, município de Xinguara, Pará, com valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por um período de 12 meses totalizando o montante de R\$ 48.000,00 (quarenta mil reais), levando-se em consideração o Laudo de Avaliação de imóvel emitido pela Comissão Municipal de Avaliação de imóveis nomeada pelo Decreto nº 219/2025, e conforme documentos acostados nos autos do processo.

Desta feita, submeto a presente justificativa a análise dos setores técnicos, para posterior ratificação do Ordenador de Despesas Responsável para os fins do disposto no caput, do inc. V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

Xinguara/PA, 14 de março de 2025.



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Keyte Carneiro da Mota
Agente de Contratação
Portaria nº 126/2025 - PMX