



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

Termo de Inexigibilidade

Processo Administrativo nº 132/2025/PMX

Inexigibilidade nº 048/2025/FMMA/PMX

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM A ESTRUTURA DE ALOJAMENTO/ACOMODAÇÕES EM CARÁTER EXCEPCIONAL, PARA ATENDER AS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, SANEAMENTO E TURISMO DURANTE A TEMPORADA DE VERÃO REALIZADA NO DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO ARAGUAIA.

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

FUNDAMENTO LEGAL E JUSTIFICATIVA

A presente contratação será realizada com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação nos casos em que houver inviabilidade de competição, como nas situações em que a singularidade do objeto, a localização e as circunstâncias específicas inviabilizam a competição entre interessados.

A contratação direta visa atender à demanda da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento e Turismo, durante a realização da temporada de verão no Distrito de São José do Araguaia, através da locação de imóvel com estrutura de alojamento e acomodações, em caráter excepcional e temporário, para recepção e apoio das equipes técnicas e dos artistas envolvidos no evento.

Conforme atestado no Documento de Formalização da Demanda nº 035/2025, não existem alternativas viáveis de locação com a estrutura necessária na localidade e no período requerido, devido à alta temporada e à escassez de imóveis com infraestrutura adequada.

Além disso, o imóvel foi avaliado por meio de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, emitido por engenheiro civil credenciado, mediante aplicação do método comparativo de dados de mercado. O laudo concluiu que o imóvel apresenta boa condição de uso, com estrutura completa (dormitórios climatizados, salas, banheiros, lavanderia e



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

estacionamento), sendo adequado para servir como casa de apoio aos artistas culturais. Foi ainda verificado que o valor proposto está compatível com os praticados na região, não havendo indícios de superfaturamento ou valores abusivos.

A avaliação técnica, somada à ausência de imóveis similares disponíveis na região com as mesmas condições de uso e localização estratégica, confirma a inviabilidade de competição, preenchendo os requisitos legais para a formalização da contratação por inexigibilidade de licitação.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor proposto para a presente contratação direta é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), referente à locação de imóvel com estrutura de alojamento e acomodações, para atender às demandas da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento e Turismo durante a temporada de verão no Distrito de São José do Araguaia.

Para análise da razoabilidade do valor apresentado, foi elaborado Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, assinado pelo engenheiro civil Wallynson Calazans Viana (CREA 1522748458PA), com base no método comparativo de dados de mercado. O estudo utilizou referências obtidas junto a imobiliárias locais, proprietários particulares e plataformas digitais, considerando imóveis de padrão e estrutura similares na região.

Conforme o laudo, o valor proposto encontra-se dentro dos parâmetros de mercado praticados na localidade, sendo considerado justo e compatível com a realidade da região e com a estrutura oferecida, a qual contempla, entre outros itens, 10 dormitórios mobiliados e climatizados, salas de estar, sala de jantar, copa, banheiros, lavanderia e estacionamento amplo, em uma área construída de aproximadamente 400 m², situada em terreno de 23.634 m².

Dessa forma, o valor apresentado está em conformidade com os princípios da razoabilidade, economicidade e compatibilidade com o mercado, não havendo indícios de sobrepreço ou superfaturamento.

CONTRATAÇÃO

A contratação será feita com vigência de 01 (um) mês a contar de sua assinatura, podendo ser continuado, mediante critério da administração.



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

As cláusulas contratuais seguirão as disposições do Termo de Referência, aplicando-se, pois, o que preceitua a Lei n. 14.133/2021.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O valor a ser pago pela locação do imóvel é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), correspondente à contratação de imóvel com área aproximada de 23.634m² (vinte e três mil seiscentos e trinta e quatro metros quadrados), com área construída de aproximadamente 400m², para atender às necessidades logísticas e operacionais da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento e Turismo, incluindo todas as despesas incidentes sobre o objeto contratado.

A conformidade do valor proposto com os preços de mercado encontra-se demonstrada em avaliação técnica realizada por profissional legalmente habilitado, com emissão de laudo técnico que atesta a adequação do valor à realidade regional e às condições do imóvel ofertado.

Os pagamentos e as despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta das dotações orçamentárias da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento e Turismo, referentes ao exercício de 2025, conforme a seguinte classificação:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, SANEAMENTO E TURISMO

PROJETO/ATIVIDADE: 18.122.0016.2065 – MAN.E DES. DAS ATIV. DA SECR. DE MEIO AMBIENTE, SANEAMENTO E TURISMO

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.39 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

PROJETO/ATIVIDADE: 23.695.0015.2236 – PROMOÇÃO E DES. DE ATIV. NA PRAIA DO PONTÃO

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

A presente contratação será realizada com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação nos casos em que houver inviabilidade de competição, especialmente quando a singularidade do objeto, a localização e as circunstâncias específicas impossibilitam a competição entre interessados.

No caso em questão, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento e Turismo demanda a locação de imóvel com estrutura de alojamento e acomodações para atender às equipes técnicas e aos artistas envolvidos na temporada de verão no Distrito de São José do Araguaia, em caráter excepcional e temporário.

Conforme atestado no Documento de Formalização da Demanda nº 035/2025, não há alternativas viáveis de locação que ofereçam a infraestrutura necessária na localidade e no período solicitado, em virtude da alta demanda e da escassez de imóveis com as condições adequadas para tal fim.

Além disso, o imóvel indicado foi objeto de avaliação técnica por meio de Laudo Técnico de Avaliação emitido por engenheiro civil credenciado, que utilizou o método comparativo de dados de mercado. O laudo constatou que o imóvel encontra-se em boas condições, apresentando infraestrutura completa — incluindo dormitórios mobiliados e climatizados, salas, banheiros, lavanderia e estacionamento —, configurando-se como o único imóvel disponível na região que atende plenamente as necessidades da Administração para a realização do evento.

A avaliação também comprovou que o valor da locação está compatível com os preços praticados na região, não havendo indícios de superfaturamento ou valores abusivos, o que reforça a economicidade e a razoabilidade da contratação.

Dessa forma, considerando a singularidade do imóvel, a inexistência de alternativas viáveis e a compatibilidade do preço com o mercado, justifica-se plenamente a escolha do fornecedor indicado, amparando a contratação direta por inexigibilidade de licitação nos termos da legislação vigente.



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

CONCLUSÃO

Ante o exposto, a contratação pretendida deve ser formalizada com a empresa ARAGUAIA NÍQUEL METAIS LTDA., inscrita no CNPJ nº 97.515.035/0001-03, referente à locação do imóvel destinado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento e Turismo, pelo valor mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), pelo período inicial de 01 (um) mês, podendo ser prorrogado conforme critério da Administração, totalizando o montante correspondente ao período de vigência contratual.

A presente contratação encontra respaldo no Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, emitido por profissional legalmente habilitado, bem como nos documentos acostados aos autos do processo administrativo, e está fundamentada no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação diante da inviabilidade de competição.

Desta feita, submeto a presente justificativa para análise dos setores técnicos competentes, para posterior ratificação pelo Ordenador de Despesas responsável, nos termos do caput do inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

Xinguara/PA, 01 de julho de 2025.

Thainá Braga Matos
Agente de Contratação
Portaria nº 290/2025 - PMX