



Estado do Pará  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**

## **TERMO DE INEXIGIBILIDADE**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 166/2025/PMX**

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 053/2025/FMAS/PMX**

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO ARAGUAIA – NÚCLEO SÃO JOSÉ XINGUARA, VISANDO ATENDER À DEMANDA DA REDE ASSISTENCIAL DO MUNICÍPIO DE XINGUARA – PA, 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 presente contratação encontra fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispensa a licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, desde que haja avaliação prévia de sua compatibilidade com os preços de mercado e comprovação da necessidade de instalação no local escolhido.

A necessidade de locação decorre da crescente demanda por serviços de acolhimento e assistência social no Município de Xinguara/PA, exigindo espaço físico adequado, acessível e estrategicamente localizado no Distrito São José do Araguaia, a fim de viabilizar o funcionamento do Núcleo Araguaia – Núcleo São José.

Conforme exposto no Documento de Formalização de Demanda nº 026/2025, a instalação do Núcleo tem por objetivo melhorar o atendimento à população em situação de vulnerabilidade social, assegurando inclusão, fortalecimento de vínculos e acesso a políticas públicas essenciais.

O Laudo de Avaliação Técnica elaborado pelo Coordenador Municipal de Avaliação de Imóveis, atesta que o imóvel escolhido encontra-se compatível com os preços praticados no mercado, demonstrando adequação técnica e regularidade da contratação.



Estado do Pará  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**

Adicionalmente, o proprietário do imóvel apresentou proposta formal de locação em condições que atendem às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Diante do exposto, conclui-se pela inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel situado na Rua Jerusalém, nº 24, Distrito São José do Araguaia, Xinguara/PA, considerando a singularidade do local, a compatibilidade com o mercado e a imprescindibilidade do espaço para a execução das políticas públicas de assistência social no Município.

### **JUSTIFICATIVA DO PREÇO**

A definição do valor da locação do imóvel indicado decorreu de avaliação técnica prévia realizada pelo Engenheiro Civil Wallynson Calazans Viana, Coordenador Municipal de Avaliação de Imóveis, designado pelo Decreto nº 447/2025, que avaliou o aluguel mensal do bem em R\$ 1.129,78 (um mil, cento e vinte e nove reais e setenta e oito centavos).

O referido Laudo de Avaliação levou em consideração parâmetros de mercado, a realidade imobiliária local e as condições estruturais do imóvel, concluindo que o valor se encontra compatível com a prática mercadológica e em conformidade com os princípios da economicidade e razoabilidade.

Ademais, a proprietária do imóvel, Sra. Luciene Ferreira do Carmo, apresentou proposta formal de locação no mesmo valor, reforçando a adequação e vantajosidade da contratação para a Administração Pública.

Diante do exposto, a contratação deve ser efetivada pelo valor mensal de R\$ 1.129,78 (um mil, cento e vinte e nove reais e setenta e oito centavos), conforme documentação que instrui os presentes autos.

### **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 o que preceitua a Lei n. 14.133/2021.



Estado do Pará  
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

## DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O valor a ser pago mensalmente será de R\$ 1.129,78 (um mil, cento e vinte e nove reais e setenta e oito centavos), correspondente à locação de imóvel de 105,50 m<sup>2</sup> de área construída, destinado à instalação e funcionamento do Núcleo Araguaia – Núcleo São José, no período de 12 (doze) meses. O montante global da contratação será de R\$ 13.557,36 (treze mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e trinta e seis centavos).

O valor contratado inclui todos os tributos, seguros, encargos e taxas incidentes sobre o objeto, excetuando-se as despesas referentes ao consumo de energia elétrica, água, internet, coleta de esgoto e taxa de lixo, que não estão inclusas no valor pactuado.

A adequação do preço encontra-se demonstrada no Laudo de Avaliação Técnica emitido por engenheiro civil devidamente habilitado, o qual atestou que o valor está compatível com os praticados no mercado local.

Os pagamentos e despesas decorrentes do objeto contratado correrão por conta de dotações orçamentárias da Secretaria Municipal de Assistência Social, exercício de 2025, previstas na Lei Orçamentária Anual nº 1.299/2024 (LOA/2025), compatíveis com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), conforme segue:

**UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

**PROJETO/ATIVIDADE:** 08.122.0013.2068 – GESTÃO ADMINISTRATIVA DO FMAS

**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

## RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

A escolha do imóvel de propriedade do Sra. Luciene Ferreira do Carmo fundamenta-se na necessidade da Administração Pública em dispor de espaço físico



Estado do Pará  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**

adequado para a instalação e funcionamento do Núcleo Araguaia – Núcleo São José, visando atender às demandas da rede assistencial do Município de Xinguara/PA.

O imóvel localizado na Rua Jerusalém, nº 24, Distrito São José do Araguaia, apresenta-se como única alternativa disponível na localidade capaz de atender às exigências de acessibilidade, infraestrutura e dimensões necessárias à adequada execução das atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social, garantindo ambiente apropriado para os serviços e para o acolhimento da população em situação de vulnerabilidade.

Destaca-se, ainda, que o imóvel foi objeto de avaliação técnica prévia, a qual concluiu pela compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros de mercado, bem como pela adequação das condições físicas para uso imediato pela Administração.

Dessa forma, considerando que se trata do único imóvel na localidade com condições de atender plenamente às necessidades da Secretaria, aliado à comprovação de compatibilidade do preço e da infraestrutura oferecida, justifica-se a contratação direta, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

## **CONCLUSÃO**

Ante o exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com a Sra. LUCIENE FERREIRA DO CARMO, inscrita no CPF nº 700.731.492-92, proprietária do imóvel localizado na Rua Jerusalém, nº 24, Distrito São José do Araguaia, Município de Xinguara/PA, pelo valor mensal de R\$ 1.129,78 (um mil, cento e vinte e nove reais e setenta e oito centavos), pelo período de 12 (doze) meses, totalizando o montante de R\$ 13.557,36 (treze mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e trinta e seis centavos).

A presente contratação encontra respaldo no Laudo de Avaliação de Imóvel emitido por engenheiro civil integrante da Comissão Municipal de Avaliação, nomeada pelo Decreto nº 447/2025, bem como na Certificação de Inexistência de Imóvel Público emitida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, além da documentação acostada nos autos do processo.

Desta forma, resta demonstrada a inviabilidade de competição e a adequação do valor ao mercado, legitimando a contratação direta com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.



Estado do Pará  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**

Encaminha-se, assim, o presente Termo de Inexigibilidade à análise dos setores técnicos e posterior ratificação pelo Ordenador de Despesas competente, para que produza seus efeitos legais.

Xinguara/PA, 01 de setembro de 2025.

Thainá Braga Matos  
Agente de Contratação  
Portaria nº 290/25