



JUSTIFICATIVA DE PREÇO

JUSTIFICATIVA DE PREÇO E VANTAJOSIDADE ECONÔMICA

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL O presente documento visa justificar e atestar a compatibilidade e a razoabilidade do valor pactuado para a locação do imóvel descrito no objeto, destinado a abrigar a infraestrutura administrativa e operacional da Secretaria Municipal de Cultura (SECULT).

Tratando-se de contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, a justificativa de preço não se dá pela via ordinária do pregão ou cotação direto padrão, mas sim pelo preenchimento dos rigorosos requisitos do **§ 5º do referido Artigo 74**, combinados com a demonstração de conformidade exigida pelo **Art. 72, inciso VII**.

2. DA AVALIAÇÃO PRÉVIA E COMPATIBILIDADE DE MERCADO (ART. 74, § 5º, INCISO I) O valor mensal proposto para a locação é de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**, totalizando um valor global estimado de **R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)** para o período inicial de 12 (doze) meses de vigência contratual.

Aferiu-se a justeza e a conformidade deste valor mediante a realização de **Avaliação Prévia (Laudo de Avaliação Imobiliária)** constante nos autos, a qual adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O laudo atesta que o montante de R\$ 18.000,00 mensais se encontra dentro da faixa de variação mercadológica para imóveis comerciais situados no Conjunto Cidade Nova V com metragem, tipologia e vocação semelhantes.

3. DA ANÁLISE DE CUSTO-BENEFÍCIO, ESTADO DE CONSERVAÇÃO E ADAPTAÇÕES Para a consolidação da vantajosidade econômica (Economicidade, nos termos do Art. 5º da Lei nº 14.133/2021), a justificativa de preço deve incorporar não apenas o valor nominal do aluguel, mas a economicidade gerada pelas condições fáticas do bem:

- **Infraestrutura Agregada e Instalações Prévias:** O imóvel possui uma área construída unificada (junção dos lotes 191 e 201) de aproximadamente 400m², contando com rede elétrica trifásica já instalada e dimensionada para suportar carga comercial (equipamentos de tecnologia e refrigeração do órgão).
- **Mitigação de Custos com Reformas (Art. 74, § 5º, I):** O imóvel já possui histórico de funcionamento como *Centro de Inclusão Produtiva (CIP)*, possuindo layout arquitetônico adequado para atividades institucionais e de atendimento ao público. Esta condição de habitabilidade imediata afasta a



necessidade de a Administração Pública despender vultosos recursos do erário com obras de adaptação (reformas estruturais, adequação elétrica, construção de banheiros coletivos, etc.), cujos custos não seriam amortizáveis no curto prazo.

- **Inexistência de Alternativa Pública Gratuita (Art. 74, § 5º, II):** Restou certificada nos autos a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis no acervo patrimonial do município que atendam a essa demanda específica, tornando a locação de terceiros a única via para a satisfação do interesse público, sendo o valor pactuado o menor encargo financeiro viável para a solução do problema logístico.

4. DA REGULARIDADE FISCAL E REDUÇÃO DE RISCOS CONTRATUAIS A análise de preços também considera o risco da contratação. O locador apresentou farta documentação de regularidade dominial (Matrículas 53.385 e 297EH livres de gravames impeditivos, conforme cancelamentos de hipoteca averbados) e fiscal (CNDs Federal, Estadual, Municipal e Trabalhista). A contratação com um particular em situação de plena regularidade fiscal mitiga o risco de paralisações, bloqueios de pagamento ou passivos solidários para a Administração, conferindo segurança jurídica e financeira ao dispêndio.

5. CONCLUSÃO E ATESTE DE VANTAJOSIDADE Diante do exposto, declaro e atesto, para os devidos fins de direito e controle, que o valor mensal de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)** para a locação das Casas nº 191 e nº 201 na Travessa WE-32, Cidade Nova V, é plenamente razoável, compatível com os preços praticados pelo mercado imobiliário local e altamente vantajoso para a Secretaria Municipal de Cultura de Ananindeua.

A contratação, nos termos propostos, atende fielmente aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, preenchendo os requisitos exigidos pelo Art. 72, VII e Art. 74, § 5º, I e III, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Encaminhe-se para deliberação, autorização da despesa e posterior controle prévio de legalidade pela Procuradoria/Assessoria Jurídica.

Ananindeua/PA, 20 de março de 2026.

BRENO MESQUITA DA ROSA Assinado de forma digital por
BRENO MESQUITA DA ROSA
ROSA:67448275291 ROSA:67448275291

BRENO MESQUITA DA ROSA
Secretário Municipal de Cultura