



**RAZÃO DA ESCOLHA DO FUTURO CONTRATADO**

**Processo Administrativo nº 2.782/2026**

**Interessado: Secretaria Municipal de Cultura de Ananindeua (SECULT)**

O Agente de Contratação do Município de Ananindeua, através da Secretaria Municipal de Cultura – SECULT, consoante autorização do Sr. BRENO MESQUITA DA ROSA, na qualidade de ordenador de despesas, vem instruir o presente processo administrativo para a **CONTRATAÇÃO DIRETA, POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE UNIDADE ADMINISTRATIVA DA SECULT, COMPOSTO PELAS CASAS Nº 191 E Nº 201, SITUADAS NA TRAVESSA WE-32, CONJUNTO CIDADE NOVA V, MUNICÍPIO DE ANANINDEUA/PA.**

**1 - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL** A presente Inexigibilidade de Licitação encontra-se fundamentada no **Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, que estabelece expressamente:

*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.*

Para a subsunção a este dispositivo, a legislação exige o cumprimento cumulativo dos requisitos do § 5º do mesmo artigo, quais sejam: avaliação prévia do bem, certificação de inexistência de imóveis públicos disponíveis e justificativa de singularidade que evidencie a vantagem para a Administração.

**2 - DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO** O presente processo administrativo tem por objeto suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Cultura de Ananindeua, atendendo à demanda formalizada no Documento de Formalização de Demanda (DFD), em obediência ao Princípio da Continuidade do Serviço Público e da Eficiência.

A SECULT carece de infraestrutura física imediata e adequada para abrigar seu corpo técnico, atendimento ao público e maquinário. A realização de um processo licitatório comum se mostra inviável neste caso específico, pois a Administração não busca um imóvel genérico, mas sim um espaço que atenda a especificações rigorosas de localização (centralidade na região da Cidade Nova V para facilitar o acesso dos munícipes) e de instalação (ampla metragem e rede elétrica trifásica pré-instalada para suportar a carga de equipamentos da Secretaria).



**3 - RAZÃO DA ESCOLHA DO FUTURO CONTRATADO (LOCADOR)** O locador, Sr. **JAIR GUIMARÃES NETO**, inscrito no CPF nº 259.341.122-87, foi escolhido porque é o legítimo proprietário do imóvel que atende de forma singular e exclusiva às necessidades da SECULT, conforme atestado pelas Matrículas Imobiliárias nº 53.385 e nº 297EH emitidas pelos Ofícios de Registro de Imóveis.

Além de deter a titularidade livre e desembaraçada do bem, o futuro contratado apresentou toda a documentação referente à habilitação jurídica, bem como as certidões que comprovam sua estrita regularidade fiscal (Federal, Estadual e Municipal) e trabalhista. O locador propôs um valor em total conformidade com o mercado local, ratificando o princípio da economicidade.

**4 - COMPROVAÇÃO DE NATUREZA SINGULAR E DE INSTALAÇÕES** O conceito de singularidade na locação de imóveis (Art. 74, V) não está vinculado à ideia de que existe apenas um imóvel na cidade, mas sim de que as *características de instalação e localização* de um determinado imóvel o tornam a escolha logicamente necessária e insubstituível sem prejuízo ao erário.

As Casas nº 191 e 201 já possuem histórico de funcionamento como Centro de Inclusão Produtiva (CIP), o que denota um layout arquitetônico voltado para atividades institucionais, além de possuírem área unificada de aproximadamente 400m<sup>2</sup> e infraestrutura de energia trifásica já consolidada. A escolha deste imóvel poupa a Administração de realizar vultosos investimentos em reformas de adaptação elétrica e estrutural, configurando vantajosidade insuperável por outras opções no mercado. Somado a isso, certificou-se a inexistência de imóveis públicos vagos no município que preencham tais requisitos.

**5 - DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO** A escolha da proposta foi aceita em decorrência de uma prévia verificação da conformidade do preço com a realidade mercadológica, nos termos exigidos pelo Art. 72, VII, c/c Art. 74, § 5º, I, da Lei nº 14.133/2021.

A avaliação atestou que o valor mensal de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**, perfazendo o montante global de **R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)** para 12 (doze) meses, é compatível e justo para um imóvel comercial deste porte na referida localidade. A análise de custo-benefício demonstra que o valor é altamente razoável, especialmente ao mitigar os "custos ocultos" que o município teria com reformas em um imóvel não adaptado.

**6 - CONCLUSÃO** Diante de todo o exposto, considerando a inviabilidade de competição caracterizada pela necessidade de localização e instalações específicas, bem como a regularidade dominial do locador comprovada nos autos, conclui-se que a presente contratação atende aos requisitos legais estabelecidos no **Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA**  
**PROCESSO N° 2.782/2026 - SECULT**



Atesta-se, ainda, que o valor global de R\$ 216 000,00 apresenta-se compatível com a realidade de mercado, respeitando os princípios da economicidade e da eficiência.

Desta forma, submeto o presente documento para compor a instrução processual, ratificando a escolha do Sr. **JAIR GUIMARÃES NETO** como futuro contratado (locador), para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

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 MESQUISA DA ROSA**  
Secretário Municipal de Cultura