



# CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99

## PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 023/2025 INEXIGIBILIDADE Nº 003/2025

### JUSTIFICATIVA DO PREÇO RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

**OBJETO:** Contratação por locação de imóvel não residencial localizado na Rua Machado, 684, Centro, Paraguaçu/MG, para o funcionamento da UAI – Unidade de Atendimento Integrado - em atendimento as demandas da Câmara Municipal de Paraguaçu- MG.

#### 1. PREAMBULO:

O Presidente da Câmara Municipal de Paraguaçu/MG, a fim de atender à necessidade consubstanciada no Documento de Formalização de Demanda e atento ao dever de motivação e as determinações contidas no art. 72 da Lei Federal 14.133/2021, traz as justificativas de escolha do fornecedor e justificativa de preços aptos a dar amparo à contratação direta pretendida.

#### 2. JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

**2.1.** Para o cumprimento das prerrogativas do art. 72, inciso VII, da Lei Federal n. 14.133/21, veio o processo administrativo em epígrafe, objetivando o encarte da razão de escolha do imóvel a ser locado.

**2.2.** Quanto à justificativa necessária acerca do preço aplicado, a Câmara municipal se pautou em critérios estabelecidos por sua Resolução nº 001/2024, que prevê no art. 51, a forma como deva se

**2.3.** Utilizando-se dos dispositivos acima mencionados, especialmente o inciso II do art. 5º combinado com o §1º do art. 7º da instrução normativa, foi possível concluir que os valores a serem pagos para a prestação dos serviços objeto da presente contratação são compatíveis com aqueles aplicados no mercado.

**2.4.** A empresa (locador) apresentou nos autos do procedimento a proposta de preços no valor mensal de R\$ 3.850,00 (três mil oitocentos e cinquenta reais). Para a mensuração e validação desse valor, a Administração Pública realizou um amplo levantamento de mercado, que incluiu as seguintes fontes de referência:

- 1. Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM):** Laudo elaborado por profissional habilitado (CRECI/MG) utilizando o método comparativo na região de Paraguaçu/MG, que indicou um valor médio



## CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99

de mercado de R\$ 5.860,00 (cinco mil oitocentos e sessenta reais) mensais para o imóvel;

2. **Contratos Públicos no PNCP:** Pesquisa de contratações de objetos similares no Pannel de Preços do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), cujos valores encontram-se detalhados na tabela abaixo:

3. Valor da Contratação		
Discriminação do serviço	Órgão contratante	Valor Unitário
Locação mensal de imóvel com 305,12m², com espaço adequado e estruturado para à implantação da Unidade de Atendimento Integrado (UAI). Com localização na região central da cidade de Nepomuceno e, preferencialmente, situado em prédio com AVCB, acessibilidade, banheiros adaptados (ou passíveis de fácil modificação) e portas de Blindex ou que permitam instalação facilitada.	Local: Nepomuceno/MG  Órgão: CAMARA MUNICIPAL DE NEPOMUCENO	R\$ 7.107,00
Locação de imóvel situado a Avenida Carlos Drummond de Andrade n 107 Centro Itabira MG destinado a implantação da Unidade de Atendimento Integrado UAI Compartilha no Município de Itabira MG parceria da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão de Minas Gerais e a Câmara Municipal de Itabira MG.	Local: Itabira/MG  Órgão: CAMARA MUNICIPAL DE ITABIRA	R\$ 22.000,00
Locação de um espaço físico composto por uma sala comercial equipada e adaptada visando continuar a receber as instalações administrativa da Secretaria Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Caratinga cujo imóvel está localizado a Rua Raul Soares n 49 Sala 401 4 Andar Caratinga MG de propriedade do senhor Jair Cirilo Domiciano conforme documentos.	CAMARA MUNICIPAL DE CARATINGA	R\$ 4.000,00



# CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99

Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Câmara Municipal de Rio Tinto-PB	CAMARA MUNICIPAL DE RIO TINTO	R\$ 5.000,00
Locação do imóvel não residencial localizado à Av. Desembargador Souto Maior, nº 77, Tambiá, CEP 58.013-190, nesta Capital, para abrigar as instalações da Escola do Legislativo, pelo período de 60 (sessenta) meses.	ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARA	R\$ 6.952,59

### 3. RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR:

**3.1** Como se denota dos documentos até aqui encartados, a contratação se dará com a empresa Associação Comercial, Industrial, de Turismo, Serviços e Agronegócios de Paraguaçu/MG (ACIAP), CNPJ 19.035.724/0001-07, pelo processo de inexigibilidade de licitação, com base no art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

**3.2** A escolha pelo imóvel de propriedade da Associação Comercial, Industrial, de Turismo, Serviços e Agronegócios de Paraguaçu/MG (ACIAP), inscrita no CNPJ nº 19.035.724/0001-07, justifica-se pela convergência de fatores técnicos e estratégicos indispensáveis ao interesse público, conforme detalhado abaixo:

O imóvel de propriedade da ACIAP está situado em região central e estratégica do Município de Paraguaçu/MG, facilitando o acesso da população e a integração com outros órgãos administrativos, o que atende ao comando do Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

As instalações da entidade encontram-se em perfeito estado de conservação, possuindo salas com metragens e disposições que comportam a estrutura administrativa pretendida sem a necessidade de reformas estruturais onerosas por parte da Administração Municipal.

Sendo a ACIAP uma entidade conceituada e com histórico de cooperação no desenvolvimento econômico e social de Paraguaçu, o imóvel oferecido já possui a infraestrutura de rede e segurança necessária para o início imediato das atividades, garantindo a continuidade do serviço público.

Além da adequação técnica, a escolha é corroborada pela razão do preço, uma vez que a proposta apresentada pela Associação é inferior ao valor médio de mercado apurado no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) constante nos autos.



# **CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU**

[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99

Dessa forma, a escolha da ACIAP como locadora não é apenas conveniente, mas necessária diante das características singulares de localização e das instalações do imóvel, que se mostram as mais adequadas para suprir a necessidade da Administração neste momento.

**3.3.** Ficou caracterizada neste processo a inviabilidade de competição para a locação pretendida, uma vez que as características de instalações e a localização estratégica do imóvel de propriedade da ACIAP tornam sua escolha necessária para o interesse público. A vantajosidade da contratação é ratificada pelo laudo técnico (PTAM), que comprova ser o imóvel a solução mais adequada em termos de infraestrutura e custo-benefício, enquadrando-se no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

**3.4.** Todos esses fatores qualificam o imóvel de propriedade da ACIAP como plenamente adequado à satisfação do interesse e da necessidade pública, especialmente por sua localização estratégica e infraestrutura física imediata. Por essa razão, a forma de contratação mais apropriada é a inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, visto que as características das instalações e a vantajosidade financeira apurada tornam a escolha necessária e única para a Administração.

## **4. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO:**

**4.1.** presente contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

**4.2.** Diferente das hipóteses de notória especialização voltadas a serviços intelectuais, a inviabilidade de competição, no caso em tela, decorre da singularidade do imóvel de propriedade da ACIAP. Suas instalações físicas atendem prontamente às necessidades da Administração, e sua localização central é indispensável para o acesso dos munícipes.

**4.3.** Além da adequação técnica, a escolha é ratificada pela vantajosidade econômica, uma vez que o valor proposto pelo locador se situa abaixo do valor médio de mercado apurado pelo Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) anexo aos autos, cumprindo assim todos os requisitos legais para a contratação direta.

**4.4** Acerca da escolha do imóvel e da inviabilidade de competição, a Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), em seu art. 74, inciso V, estabelece que a licitação é inexigível quando:



# CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99

'Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, especialmente nos casos de: [...] V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.'

No presente caso, a escolha da ACIAP justifica-se não por uma especialização profissional, mas pelas características físicas singulares do imóvel, que possui localização central indispensável ao atendimento do público e infraestrutura pronta para uso. Além disso, a vantajosidade é comprovada pelo Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), que atesta que o valor da proposta é compatível e vantajoso em relação ao mercado imobiliário local, dispensando assim a necessidade de competição por inexistir outro imóvel que reúna simultaneamente as mesmas condições de preço, instalações e localização.

## 5. DA PUBLICAÇÃO:

5.1. Que se faça a publicação, por força de lei, nos meios oficiais preestabelecidos pela Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 e por esta Casa Legislativa.

## 6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

6.1. As despesas decorrentes do presente processo estão inclusas na LDO para o exercício de 2025, conforme documentos anexos ao processo e devidamente autorizados pelo Diretor Financeiro desta Casa Legislativa, de acordo com os recursos designados no descritivo abaixo:

Reduzido	Dotação Orçamentária	Fonte do Recurso
37	01.031.0001.2513.3390390 0	1500000

## 7. DA CONCLUSÃO:

7.1. Diante de todo o exposto, justifica-se o procedimento de Inexigibilidade e viabiliza-se a aquisição direta para realização de tal despesa.

Paraguaçu, 23 de dezembro de 2025.

**MATIAS FONSECA**

Presidente da Câmara Municipal