



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS – SEPOF

TERMO DE JUSTIFICATIVA DE PREÇO

Processo n°: 073/2026

Matéria: Locação de Imóvel destinado à sede da SEPOF.

Interessados: Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Finanças e
MARY HELVIA DA COSTA MELUL - CPF 064.715.872-87

Legislação: art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021

Valor: R\$ 250.588,92 (duzentos e cinquenta mil, quinhentos e oitenta e oito reais e noventa e dois centavos).

Vigência: 12 meses a contar de 20/01/2026

I - DO OBJETO E DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente Termo tem por objeto a justificativa dos preços referentes à contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Finanças – SEPOF, pelo prazo de 12 (doze) meses.

A contratação está enquadrada na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a contratação direta para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, observadas as exigências legais de planejamento, estimativa e justificativa de preços.

II - DA METODOLOGIA DE PESQUISA E ESTIMATIVA DE PREÇOS

Nos termos do Documento de Formalização de Demanda – DFD, do Estudo Técnico Preliminar – ETP e do Termo de Referência, foi procedida a estimativa de preços com vistas a aferir a compatibilidade do valor pretendido de locação



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS – SEPOF

com os preços praticados no mercado imobiliário da região, em consonância com o artigo 23 da Lei nº 14.133/2021.

A metodologia de pesquisa adotada considerou, de forma conjugada, os seguintes parâmetros de referência:

- a) consulta a anúncios e ofertas de imóveis de padrão semelhante, localizados em raio compatível com a área de influência da sede da SEPOF, com metragem, padrão construtivo e destinação comercial/administrativa equivalentes;
- b) levantamento de informações em plataformas e bases de dados de mercado, tais como painéis de referência de preços imobiliários e portais especializados em locação de imóveis comerciais, observadas as peculiaridades regionais do Município de Ananindeua/PA;
- c) análise de eventuais contratos públicos análogos, quando disponíveis, celebrados por entes da Administração Pública para locação de imóveis com características semelhantes, utilizados como parâmetro complementar de razoabilidade;

A partir dos dados coletados, foi apurada faixa de valores de referência para a locação de imóvel com as características exigidas no Termo de Referência, chegando-se ao valor estimado mensal de R\$ 90.200,00 (noventa mil e duzentos reais), correspondente ao valor global estimado de R\$ 1.082.400,00 (um milhão, oitenta e dois mil e quatrocentos reais) para o período de 12 (doze) meses de vigência contratual.

Ressalte-se que, na composição do valor estimado, foram consideradas as condições de mercado vigentes, a localização estratégica do imóvel, a metragem total disponível, a adequação do espaço às necessidades dos diversos setores da



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS – SEPOF

SEPOF, bem como a vantagem operacional de utilização de imóvel que já se encontra apto ao uso, sem necessidade de reformas estruturais significativas.

III - DA COMPATIBILIDADE DO PREÇO PROPOSTO COM O MERCADO

O valor proposto pelo proprietário do imóvel identificado para a contratação direta, mais precisamente, a Sra. MARY HELVIA DA COSTA MELUL, inscrita no CPF sob o nº 064.715.872-87 - corresponde ao montante mensal de R\$ 20.882,41 (vinte mil, oitocentos e oitenta e dois reais e quarenta e um centavos), perfazendo o valor global de R\$ 250.588,92 (duzentos e cinquenta mil, quinhentos e oitenta e oito reais e noventa e dois centavos) para o prazo de 12 (doze) meses.

Verifica-se que o valor proposto se encontra em consonância com o valor estimado na pesquisa de mercado, situado dentro da faixa de preços apurada e coerente com a média dos valores obtidos para imóveis de padrão e localização semelhantes na região, satisfazendo, assim, o requisito de compatibilidade com o valor de mercado exigido pela legislação.

Destaca-se, ainda, que a equivalência entre o valor proposto e o valor estimado decorre de processo de análise técnica fundamentado, que observou tanto os parâmetros objetivos de preço por metro quadrado de área locada quanto as especificidades do imóvel selecionado, notadamente:

- a) localização em via de fácil acesso, com disponibilidade de transporte público e adequada inserção urbana;
- b) dimensões compatíveis com o quantitativo de servidores e de setores da SEPOF, com possibilidade de adequada distribuição dos ambientes de trabalho e de atendimento ao público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS – SEPOF

- c) padrão construtivo e de instalações condizente com a natureza e a complexidade das atividades desenvolvidas pela Secretaria;
- d) atendimento às exigências de segurança, acessibilidade e conforto mínimas para servidores e usuários.

Sob tal perspectiva, o valor negociado e apresentado pelo contratado não se mostra superior aos patamares usualmente praticados para imóveis com características análogas, revelando-se compatível com o cenário de mercado e, portanto, aceitável sob o prisma da economicidade e da razoabilidade administrativa.

IV - DA VANTAJOSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A vantajosidade da contratação deve ser apreciada não apenas sob o aspecto estritamente financeiro, mas também sob a ótica técnico-operacional, considerada a necessidade de continuidade e de eficiência na prestação dos serviços públicos a cargo da SEPOF.

Do ponto de vista econômico, a locação do imóvel pelo valor mensal de R\$ 20.882,41 (vinte mil, oitocentos e oitenta e dois reais e quarenta e um centavos), dentro da faixa apurada em pesquisa de mercado, representa solução financeiramente adequada para o Município, evitando investimentos de elevado vulto na aquisição ou construção de imóvel próprio, o que demandaria dispêndios iniciais significativamente superiores, além de maior prazo para disponibilização da infraestrutura necessária ao funcionamento da Secretaria.

Do ponto de vista técnico e operacional, a contratação proposta:

- a) assegura a manutenção das atividades da SEPOF em imóvel já identificado como apto e adequado às demandas institucionais, evitando custos e riscos decorrentes de eventuais mudanças frequentes de sede;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS – SEPOF

- b) reduz a necessidade de investimentos em reformas estruturais de grande porte, uma vez que o imóvel atende, em linhas gerais, às exigências funcionais previamente estabelecidas nos documentos de planejamento;
- c) contribui para a eficiência administrativa, ao concentrar, em espaço físico adequado, os setores responsáveis pelo planejamento, orçamento e finanças do Município, favorecendo a integração das equipes e a melhoria dos fluxos de trabalho internos;
- d) beneficia o atendimento ao público, pela localização acessível e pela possibilidade de organização racional dos ambientes.

Considerando-se a soma dos elementos acima – compatibilidade do preço com o mercado, adequação do imóvel às necessidades funcionais da SEPOF, mitigação de custos com reformas e mudanças, e preservação da continuidade e da eficiência dos serviços administrativos – conclui-se que a contratação se revela vantajosa para a Administração Municipal, em estrita observância aos princípios da economicidade, da eficiência, da razoabilidade e da busca pela proposta mais vantajosa previstos na Lei nº 14.133/2021.

V - DA CONCLUSÃO

Diante da pesquisa de mercado realizada, da compatibilidade do valor com os preços praticados e da análise de vantajosidade, **declaro que o preço de R\$ 250.588,92 (duzentos e cinquenta mil, quinhentos e oitenta e oito reais e noventa e dois centavos), correspondente à locação do imóvel pelo período de 12 meses, mostra-se justo, razoável e compatível com o mercado**, atendendo aos princípios da economicidade e eficiência da Administração Pública.

O valor guarda nexos de causalidade com a realidade imobiliária de Ananindeua, garantindo a incolumidade do erário e a observância dos princípios da razoabilidade e economicidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS – SEPOF

Ananindeua/PA, 20 de janeiro de 2026.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Ana Maria Souza de Azevedo'.

ANA MARIA SOUZA DE AZEVEDO

Secretária Municipal de Planejamento, Orçamento e Finanças - SEPOF