THALLES COSTA BELO:41012631249 Assinado de forma digital por THALLES COSTA BELO:41012631249

PREFEITURA
ANANINDEUA
É TRABALHO
SECRETARIA DE TRANSPORTE E TRÂNSITO

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO Nº 85

JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE, DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA VANTAJOSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Processo Administrativo nº: 2026.04.012.PMA.SEMUTRAN

Objeto: Locação de imóvel urbano, para fins não residenciais, para instalação da sede da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito – SEMUTRAN

Trata-se de procedimento administrativo destinado à locação de imóvel urbano para instalação e funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito – SEMUTRAN, mediante contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V e§ 5°, da Lei n° 14.133/2021.

A necessidade administrativa encontra-se caracterizada no Documento de Formalização da Demanda e desenvolvida no Estudo Técnico Preliminar, nos quais foram estabelecidas as condições necessárias ao funcionamento dos setores administrativos e operacionais da Secretaria.

Como providência prévia, foi consultada a Secretaria Municipal de Administração - SEMAD quanto à existência de imóvel pertencente ao patrimônio municipal disponível e apto ao atendimento da demanda. Em resposta, foi expedida Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis, circunstância que justificou o prosseguimento da instrução para análise de solução mediante locação.

O Estudo Técnico Preliminar examinou as alternativas possíveis para atendimento da necessidade, considerando a utilização de imóvel público, a construção ou aquisição de imóvel próprio e a locação de imóvel particular, concluindo pela viabilidade desta última solução diante das condições verificadas no caso concreto.

A definição do imóvel levou em consideração as necessidades previamente estabelecidas pela Administração, notadamente quanto à disponibilidade de espaços destinados aos setores administrativos e operacionais, alojamentos masculino e feminino, instalações sanitárias, estacionamento e garagem, bem como à possibilidade de concentração das atividades da antível com o serviço desenvolvido.

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 86

A partir desses parâmetros, foi analisado o imóvel situado na Rodovia Mário Covas, nº 09, Bairro Coqueiro, Ananindeua/PA, de propriedade da Sra. Medijany Socorro Lemos Corumbá, considerando suas características de instalação, localização, dimensões e estrutura em relação à necessidade administrativa identificada no planejamento.

A singularidade exigida para a contratação não decorre de atributo isolado do bem, tampouco de preferência subjetiva da Administração. Resulta da conjugação das características do imóvel com os requisitos concretamente definidos para atendimento da necessidade da SEMUTRAN, devendo a escolha ser compreendida à luz do conjunto dos elementos técnicos que compõem a instrução.

Registra-se, ainda, que a SEMUTRAN já se encontra instalada no referido imóvel. Tal circunstância foi considerada como elemento complementar na avaliação da solução, especialmente quanto à continuidade das atividades administrativas e aos impactos inerentes à eventual desmobilização, transferência e reinstalação da estrutura da Secretaria.

A permanência no imóvel, contudo, não constitui fundamento autônomo da contratação direta, sendo considerada em conjunto com as condições de instalação e localização, com a inexistência de imóvel público disponível e com os demais elementos técnicos constantes dos autos.

No curso da instrução foi realizada pesquisa mercadológica, mediante levantamento de outros imóveis, tendo sido obtidos valores mensais de R$ 50.000,00 e R$ 70.000,00, enquanto a proposta apresentada para o imóvel objeto da contratação corresponde a R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensais.

A pesquisa realizada constitui elemento de referência para análise da solução e da compatibilidade econômica da contratação, não se confundindo a escolha do imóvel com mera seleção pelo menor preço. A contratação pretendida decorre da análise conjunta das características necessárias ao atendimento da demanda e da avaliação econômica realizada no processo.

Além da pesquisa mercadológica, o imóvel foi submetido à avaliação técnica específica. O respectivo laudo, elaborado após vistoria por profissionais habilitados, apurou valor comercial de locação de R$ 35.392,77 (trinta e cinco mil, trezentos e noventa e dois reais e setenta e sete centavos) mensais.

PREFEITURA
ANANINDEUA
É TRABALHO
SECRETARIA DE TRANSPORTE E TRÂNSITO

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 87

Verifica-se, portanto, que a proposta da proprietária, no valor mensal de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), encontra-se abaixo do valor locativo apurado na avaliação técnica, sem prejuízo da justificativa de preço própria a ser juntada aos autos.

Diante do conjunto documental que instrui o procedimento, especialmente da necessidade definida no planejamento, da inexistência de imóvel público disponível, das características de instalação e localização consideradas para atendimento da demanda, da avaliação técnica do imóvel e dos elementos de mercado levantados, considera-se justificada a escolha do imóvel e demonstrada sua adequação às necessidades administrativas da SEMUTRAN, bem como evidenciada, nesta etapa da instrução, a vantagem da solução proposta.

Os elementos acima consignados destinam-se ao atendimento do disposto no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, permanecendo a contratação condicionada ao cumprimento das demais etapas da instrução.

Encaminhem-se os autos para prosseguimento da instrução.

Ananindeua/PA, 19 de maio de 2026.

Karen Araújo Amaral
Assessora Especial
MF Nº 46965-3/1
DAF/SEMUTRAN

KAREN ARAÚJO AMARAL
Assessora Especial / Equipe de Planejamento
SEMUTRAN

Karina Garcia S. Silva
Assessora Especial
MF Nº 46961-0/1
DAF/SEMUTRAN

KARINA GARCIA S. SILVA
Assessora Especial / Equipe de Planejamento
SEMUTRAN