



## JUSTIFICATIVA PARA SELEÇÃO DO FORNECEDOR E PREÇO PACTUADO

**Processo:** 2025-7DMXM

**Objeto:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS.

O presente documento foi elaborado com vistas a atender o Art. 72 da Lei 14.133/2021, bem como Instrução Normativa Municipal no que diz respeito à contratação direta na modalidade dispensa de licitação.

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

**V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;**

**VI - razão da escolha do contratado;**

**VII - justificativa de preço;**

**VIII - autorização da autoridade competente.**

### 1. DA ESTIMATIVA DE PREÇOS

Processo de Inexigibilidade de Licitação ocorre quando há inviabilidade de competição, como na contratação de profissionais ou empresas com notória especialização, ou em situações em que somente um fornecedor específico pode atender às necessidades da administração. No entanto, a contratação direta por inexigibilidade não exige o órgão público de justificar e estimar adequadamente o preço contratado, e, neste contexto, a revisão periódica do valor estimado é uma boa prática.

### 2. DA PUBLICAÇÃO

Atendidos os requisitos da IN SCL 003/2019 (versão 3), foi procedida a publicação do Ato que Autoriza a Contratação Direta, nos termos do Art. 72, da Lei 14.133/2021:

- Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)
- Sítio da prefeitura



### 3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Para que seja possível a contratação por Inexigibilidade de Licitação, o presente Termo encontra fundamentação legal no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que dispõe:

“Lei Federal nº 14.133/2021

*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.*

*[...]*

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

*I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*

*II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*

*III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela*

Com isso, em que pese, poder ser dispensada licitação, em razão do estabelecido na Lei 14.133/2021, verificando a existência de permissivos legais a serem adotados a partir das certificações e justificativas do gestor solicitante, a mesma se torna importante para justificar o interesse público e a formalização do contrato.

### 4. JUSTIFICATIVA E RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

O imóvel pertence ao proprietário **JOÃO BATISTA DE OLIVEIRA BASTOS**, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 675.332.647-20, com sede na Rua Santa Cecília, s/nº, Centro – Vargem Alta - ES, Cep: 29.295-000.

A presente contratação visa atender à necessidade de funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Prefeitura de Vargem Alta, considerando a inexistência de imóvel público disponível que atenda às especificações técnicas exigidas.

Foi realizada pesquisa de mercado com o objetivo de identificar imóveis com características adequadas ao uso pretendido, localizados em área compatível com a prestação dos serviços, bem como com condições estruturais e de acessibilidade mínimas.

A contratação direta, por inexigibilidade de licitação, encontra amparo no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a locação de imóvel cujas características de instalação e localização



condicionem sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, conforme demonstrado nos autos.

Após análise de mercado e visita técnica, foi identificado que o imóvel de propriedade do Sr João Batista de Oliveira Bastos, apresenta condições adequadas à necessidade do órgão, destacando-se pelos seguintes fatores:

- Localização estratégica;
- Estrutura física compatível com a atividade a ser desempenhada;
- Imóvel em boas condições de conservação, acessibilidade e segurança;
- Valor de locação compatível com os preços praticados no mercado, conforme laudo de avaliação juntado aos autos.

Dessa forma, a escolha do fornecedor está devidamente motivada na singularidade do imóvel em questão, sendo este o único que atende satisfatoriamente às especificações necessárias, conforme documentação anexa.

A contratação direta está justificada com base na inviabilidade de competição, considerando a especificidade do imóvel necessário para o atendimento da demanda, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Ressalte-se que foi observada a compatibilidade do preço com o mercado, conforme previsto no art. 72, §1º da referida Lei.

*A referida solicitação tem por justificativa:*

A locação de imóvel é necessária para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Prefeitura de Vargem Alta, visando oferecer atendimento adequado as demandas de atendimento psicossocial; Considerando que CAPS presta assistência especializada e continuada aos usuários; Considerando que o município não dispõe de imóvel próprio ou adequado que atenda aos critérios técnicos e legais exigidos para o funcionamento do serviço. O CAPS demanda um espaço físico amplo e adequado, com salas para atendimentos individuais e coletivos, área de convivência, espaços terapêuticos, banheiros acessíveis, área administrativa e estrutura que promova o acolhimento com segurança e dignidade aos usuários e profissionais; A locação do imóvel permitirá a continuidade e qualificação dos atendimentos em saúde mental, garantindo a humanização do cuidado e a integralidade dos serviços ofertados à população. Além disso, possibilitará o cumprimento das normativas sanitárias e de acessibilidade, essenciais ao adequado funcionamento da unidade. Portanto, justifica-se a contratação como medida necessária, urgente e estratégica para assegurar a manutenção do serviço público de saúde mental, em consonância com os princípios do SUS e com os compromissos da gestão municipal de ampliar e fortalecer a atenção psicossocial no território.



## **DOS VALORES OBTIDOS**

A avaliação mercadológica realizada pela Comissão Municipal de Avaliação e Reavaliação de Bens, Móveis e Imóveis, levou em consideração provas amostrais, contendo valores praticados no mercado local, em imóveis com características de uso, localização e situação similares, por meio de método comparativo, estando em conformidade à exigência da Lei de Licitações. E considerando o princípio da vantajosidade, o proprietário propôs a aplicação de valor inferior ao avaliado.

O valor proposto foi de **R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais) mensal**, totalizando **R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais)**.

## **6. DA HABILITAÇÃO**

Dessa feita, foi solicitada ao proprietário do imóvel a apresentação dos documentos de habilitação:

### **Habilitação Fiscal e Trabalhista:**

- Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional
- Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante
- Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)
- Certidões cível e criminal
- Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF).

## **7. DA CONCLUSÃO**

Assim, este Agente de Contratação entende que o presente processo atende a todos os requisitos da Lei 14.133/2021.

Do acima exposto, inobstante o interesse em contratar o credor referido, relativamente ao objeto em questão, é decisão discricionária do prefeito municipal optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

Vargem Alta – ES, 06 de junho de 2025.

**VIVIANE DE OLIVEIRA NÉSPOLI**  
**Agente de Contratação**



## **8. DA AUTORIZAÇÃO FINAL**

À Gerência de Licitação e Contratos

Ratificando o exposto pelo Agente de Contratação, fica autorizada a contratação de **JOÃO BATISTA DE OLIVEIRA BASTOS**, no valor total de **R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais)**.

Vargem Alta – ES, 06 de junho de 2025.

***ELIESER RABELLO***  
***Prefeito Municipal***

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

**VIVIANE DE OLIVEIRA NESPOLI**  
AGENTE DE CONTRATAÇÕES  
GLIC - SEMAD - PMVA  
assinado em 11/06/2025 11:47:16 -03:00

**ELIESER RABELLO**  
PREFEITO MUNICIPAL  
SGAPM - GAPM - PMVA  
assinado em 11/06/2025 12:11:43 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 11/06/2025 12:11:43 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por VIVIANE DE OLIVEIRA NESPOLI (AGENTE DE CONTRATAÇÕES - GLIC - SEMAD - PMVA)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-MTC521>