



JUSTIFICATIVA PARA SELEÇÃO DO FORNECEDOR E PREÇO PACTUADO

Processo: 2025-CFB6T

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO EM ÁREA CENTRAL DO MUNICÍPIO DE VARGEM ALTAS, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DA POLÍCIA CIVIL.

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 Inexigibilidade 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 a proprietária **JALILLE ZAGOTO DAVID**, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 079.xxx.xxx-51, com sede na Praça Alberto do Carmo, Centro – Vargem Alta - ES, Cep: 29.295-000.

O imóvel apresenta características que atendem aos interesses da Secretaria Municipal de Gabinete, pois apresenta localização estratégica, situado nas proximidades da Delegacia de Polícia Militar, o que possibilita maior integração entre as forças policiais, além de facilitar o acesso da população, que poderá se deslocar de forma mais rápida e eficiente entre as duas unidades de segurança pública. Essa proximidade contribui, ainda, para a otimização dos trabalhos policiais, o fortalecimento das ações conjuntas e o melhor atendimento ao cidadão.

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 localizado na Rua Projetada, s/nº, Centro – Vargem Alta – ES, de propriedade da Sra Jalille Zagoto Davd, 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.
- Regularidade documental do imóvel e do proprietário.

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. Visando garantir maior eficiência no atendimento à população, melhor adequação logística, integração institucional entre as forças de segurança e a promoção do interesse público local.

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:

Considerando a necessidade de garantir melhores condições de funcionamento e de atendimento ao público pela Polícia Civil do Estado do Espírito Santo, no Município de Vargem Alta, justifica-se a contratação de aluguel de imóvel adequado para a instalação da unidade local.

Atualmente, a Prefeitura Municipal de Vargem Alta mantém um imóvel locado para a utilização pela Polícia Civil, entretanto, o espaço apresenta restrições de estacionamento, o que compromete a mobilidade de servidores, policiais e cidadãos que precisam se deslocar até a Delegacia. Ademais, a localização atual se encontra relativamente afastada do centro da cidade e das rotas de transporte coletivo, dificultando o acesso a pé e a integração com os demais serviços públicos municipais.

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\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais) mensal**, totalizando **R\$ 45.600,00 (quarenta e cinco 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, 01 de setembro de 2025.

VIVIANE DE OLIVEIRA NÉSPOLI
Agente de Contratação



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

8. DA AUTORIZAÇÃO FINAL

À Gerência de Licitação e Contratos

Ratificando o exposto pelo Agente de Contratação, fica autorizada a contratação de **JALILLE ZAGOTO DAVID**, no valor total de **R\$ 45.600,00 (quarenta e cinco mil e seiscentos reais)**.

Vargem Alta – ES, 01 de setembro 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 03/09/2025 16:02:33 -03:00

ELIESER RABELLO
PREFEITO MUNICIPAL
SGAPM - GAPM - PMVA
assinado em 03/09/2025 16:03:45 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 03/09/2025 16:03:45 (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-FPRD8R>