

JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO

A presente justificativa refere-se à locação de imóvel comercial, com área total de 188,96 m², localizado em Goiânia/GO, destinado a sediar a equipe técnica do Instituto para o Fortalecimento da Agropecuária de Goiás (IFAG), responsável pela gestão e fiscalização das ações decorrentes do Termo de Colaboração nº 001/2025, celebrado entre a SEINFRA, GOINFRA e o IFAG.

2. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conforme o Termo de Colaboração nº 001/2025, o IFAG foi designado como parceiro para gerir os recursos e executar atividades vinculadas ao desenvolvimento da infraestrutura agropecuária e de transportes, abrangendo obras de recuperação, manutenção, conservação, pavimentação e implantação de rodovias, bem como edificação e sinalização.

A complexidade e a relevância das sete obras de infraestrutura previstas demandam a instalação de uma base operacional apropriada, que permita a integração técnica, administrativa e gerencial das equipes, garantindo o cumprimento das metas estabelecidas nos Planos de Trabalho aprovados.

3. DA MOTIVAÇÃO TÉCNICA PARA ESCOLHA DO IMÓVEL

3.1. Localização Estratégica

O imóvel encontra-se em região central, próxima à sede do IFAG, fator determinante para assegurar maior eficiência operacional e facilitar o contato direto com as demais unidades do Instituto, bem como com parceiros e órgãos públicos.

3.2. Estrutura Física

O imóvel possui:

- Área construída de 188,96 m², suficiente para abrigar toda a equipe técnica e administrativa.
- Cinco banheiros, proporcionando conforto e adequação sanitária ao quadro de colaboradores.

- Seis vagas de estacionamento, permitindo acomodação de veículos de servidores e visitantes.

3.3. Comparativo com Outros Imóveis

Conforme quadro comparativo realizado em pesquisa de mercado (apresentado em anexo), avaliou-se dez imóveis disponíveis na região (Anexo I), considerando fatores como preço do aluguel, estrutura, vagas, banheiros e valor por m² (Anexo II).

O imóvel escolhido apresenta **o menor custo por metro quadrado**, fixado em **R\$ 58,21 / m²**, resultando em maior economicidade para a Administração. Além disso, destaca-se pelo maior número de vagas e banheiros disponíveis, configurando-se como a opção que melhor atende aos critérios de funcionalidade e custo-benefício.

4. DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

Nos termos do art. 61, inciso V, do Regulamento de Compras e Contratações do IFAG, é inexigível o processo seletivo quando inviável a competição, especialmente em casos de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha, nos mesmos moldes previstos na Lei nº 14.133/2021, utilizada aqui por analogia.

A análise técnica demonstra que apenas este imóvel atende simultaneamente os requisitos de:

- Proximidade estratégica com a sede do IFAG.
- Estrutura física compatível com as necessidades operacionais da equipe.
- Custos mais vantajosos frente ao mercado.

5. DA AVALIAÇÃO PRÉVIA E COMPATIBILIDADE DO PREÇO

Os valores estão compatíveis com a média praticada na região, assegurando, conformidade com o princípio da economicidade previsto no art. 4º do Regulamento de Compras e Contratações do IFAG, por semelhança ao art. 23, § 4º, da Lei nº 14.133/2021.

6. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação direta, por inexigibilidade do processo seletivo, fundamenta-se no art. 61, inciso V, do Regulamento de Compras e Contratações do IFAG, com base análoga no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, com suporte adicional do Termo de Colaboração nº

001/2025, que delega ao IFAG a execução e fiscalização de obras de relevante interesse público, conforme aprovado pelo Conselho Gestor do FUNDEINFRA.

7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a locação do imóvel estão previstas no Plano Orçamentário vinculado ao Termo de Colaboração nº 001/2025, com garantia de recursos por meio do Fundo Estadual de Infraestrutura – FUNDEINFRA, conforme cláusulas sexta e décima sétima do referido instrumento

8. CONCLUSÃO

Diante do exposto, restam demonstrados os aspectos técnicos, legais e econômicos que justificam a locação direta do imóvel para o IFAG. A iniciativa visa garantir condições adequadas para execução das metas do Termo de Colaboração nº 001/2025, fortalecendo a infraestrutura agropecuária e viabilizando o acompanhamento eficiente das obras, em conformidade com o interesse público.

Responsável Técnico

ANEXO I

Anunciante	Endereço	Bairro	Aluguel	Condominio	IPTU	Valor Total	Metragem	Vagas	Banheiros	R\$/m²
Nunes Gomes Imobiliária	Avenida 85, n. 45	Setor Marista	R\$ 13.820,00	R\$ 1.550,00	R\$ 977,00	R\$ 16.347,00	115,00	3,00	3,00	R\$ 142,15
Regus Do Brasil Ltda	Avenida Jamel Cecílio, n. 3300	Setor Sul	R\$ 11.659,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 11.659,00	100,00	-	2,00	R\$ 116,59
Home Administradora de Imóveis	Rua 87, n.567	Setor Sul	R\$ 13.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 13.000,00	100,00	-	-	R\$ 130,00
Invest Goiás Imobiliária Ltda - ME	Avenida 85, n. 45	Setor Marista	R\$ 11.500,00	R\$ 2.024,00		R\$ 13.524,00	88,00	2,00	2,00	R\$ 153,68
BR LIFE Benefícios Ltda	Avenida 85, n. 1070	Setor Marista	R\$ 11.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 11.000,00	188,96	6,00	5,00	R\$ 58,21
Provenda A Imobiliária	Avenida Mutirão, n. 1932	Setor Marista	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 0,00	R\$ 9.500,00	140,00	1,00	2,00	R\$ 67,86
Queiroz Silveira Engenharia e Participação LTDA	Rua 72, n. 48	Jardim Goiás	R\$ 13.200,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 13.200,00	130,00	1,00	2,00	R\$ 101,54
Mcp Consultoria Imobiliária Ltda	Rua PLH 1, n. 960	Lozandes Park	R\$ 8.000,00	R\$ 1.990,00	R\$ 300,00	R\$ 10.290,00	110,00	2,00	2,00	R\$ 93,55
Triade Gestao E Consultoria Imobiliária Ltda	Av. T-1, Ed. Alpha, n. 2266	Setor Bueno	R\$ 13.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 13.000,00	130,00	3,00	2,00	R\$ 100,00
Guilherme (PF)	R. 3, n.1022	Setor Oeste	R\$ 12.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 12.000,00	180,00	2,00	3,00	R\$ 66,67

ANEXO II

Imóvel 1



Anunciante: Nunes Gomes Imobiliária;

Endereço: Avenida 85, 45, Setor Marista;

Valor (Aluguel, IPTU e Condomínio): R\$ 16.347,00;

Metragem: 115 m²;

Valor / Metragem (R\$/m²): 142,15;

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-conjunto-comercial-sala-setor-marista-goiania-go-115m2-id-2760104719/?source=showcase%2Crp>.

Imóvel 2



Anunciante: Regus Do Brasil Ltda;

Endereço: Avenida Jamel Cecílio, 3300, Setor Sul;

Valor (Aluguel, IPTU e Condomínio): R\$ 11.659,00;

Metragem: 100 m²;

Valor / Metragem (R\$/m²): 116,59;

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-conjunto-comercial-sala-com-infraestrutura-internet-setor-sul-goiania-go-100m2-id-2611781719/?source=ranking%2Crp>.

Imóvel 3

Anunciante: Home Administradora de Imóveis;

Endereço: Rua 87, N. 567, Setor Sul;

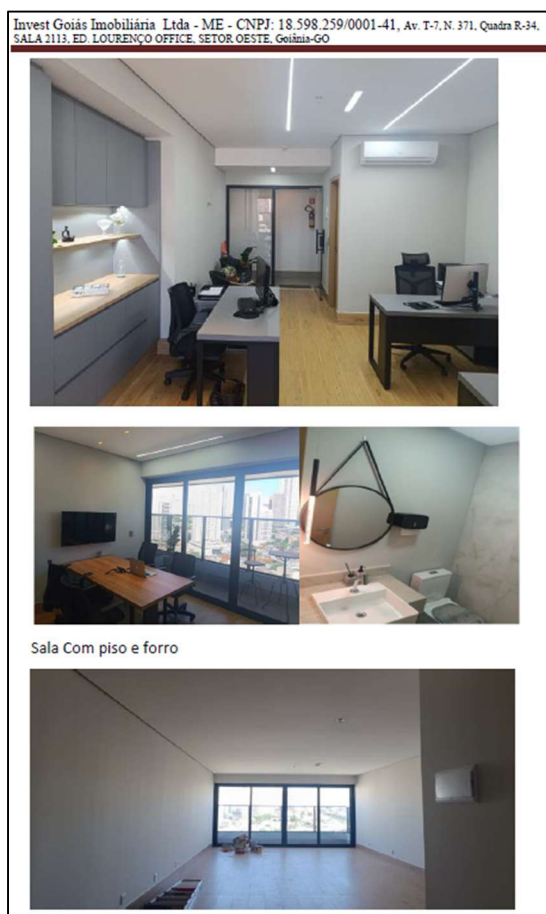
Valor (Aluguel, IPTU e Condomínio): R\$ 13.000,00;

Metragem: 100 m²;

Valor / Metragem (R\$/m²): 130,00;

Link: Anexo III.

Imóvel 4



Anunciante: Invest Goiás Imobiliária Ltda - ME

Endereço: Avenida 85, n. 45, Setor Marista

Valor (Aluguel, IPTU e Condomínio): R\$ 13.524,00;

Metragem: 88 m²;

Valor / Metragem (R\$/m²): 153,68;

Link: Anexo III.

Imóvel 5



Anunciante: BR LIFE Benefícios Ltda;

Endereço: Avenida 85, n. 1070, Setor Marista;

Valor (Aluguel, IPTU e Condomínio): R\$ 11.000,00;

Metragem: 188,96 m²;

Valor / Metragem (R\$/m²): 58,21;

Imóvel 6



Anunciante: Provenda A Imobiliária;

Endereço: Avenida Mutirão, n. 1932, Setor Marista;

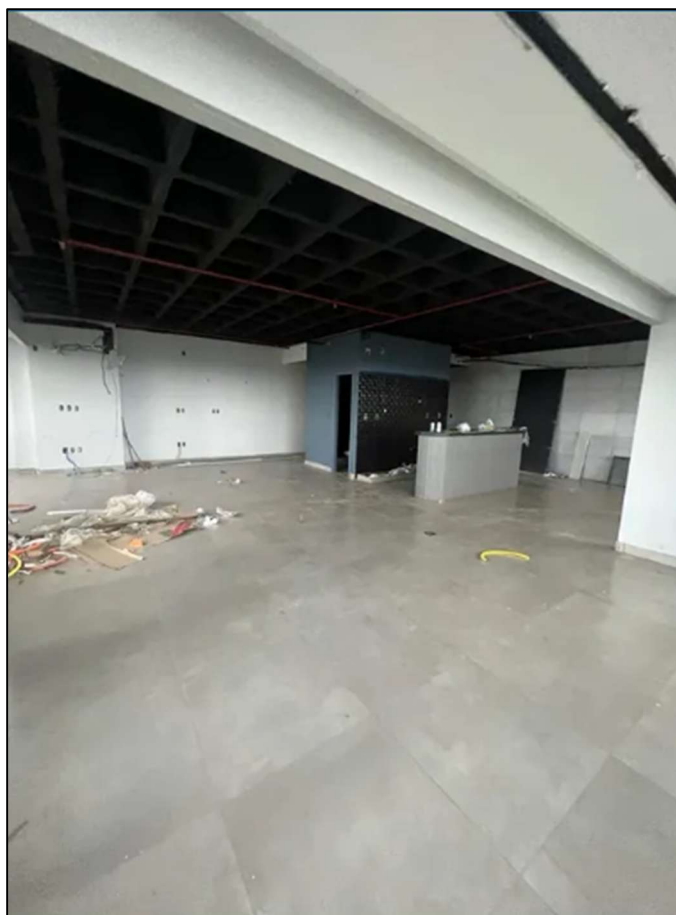
Valor (Aluguel, IPTU e Condomínio): R\$ 9.500,00;

Metragem: 140 m²;

Valor / Metragem (R\$/m²): 67,86;

Link: <https://provenda.com.br/imoveis/sala-comercial-140m%C2%B2-na-avenida-mutirao-galeria-casa-blanca/>

Imóvel 7



Anunciante: Queiroz Silveira Engenharia e Participação LTDA;

Endereço: Rua 72, n. 48, Jardim Goiás;

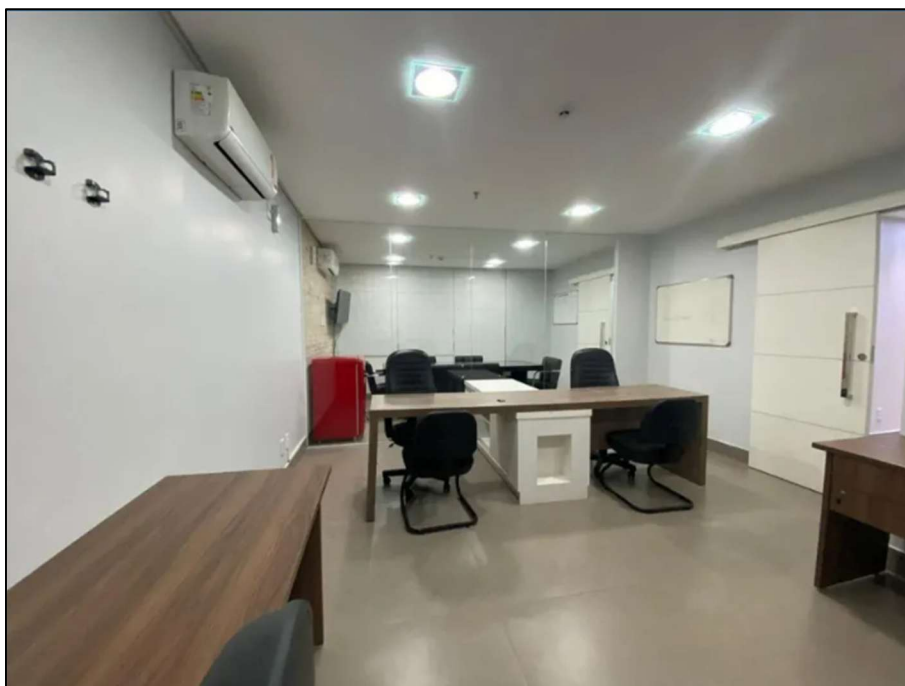
Valor (Aluguel, IPTU e Condomínio): R\$ 13.200,00;

Metragem: 130 m²;

Valor / Metragem (R\$/m²): 101,54;

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-goias-bairros-goiania-com-garagem-130m2-aluguel-RS13200-id-2682064905/?source=ranking%2Crp>

Imóvel 8



Anunciante: Mcp Consultoria Imobiliaria Ltda;

Endereço: Rua PLH 1, n. 960, Lozandes Park;

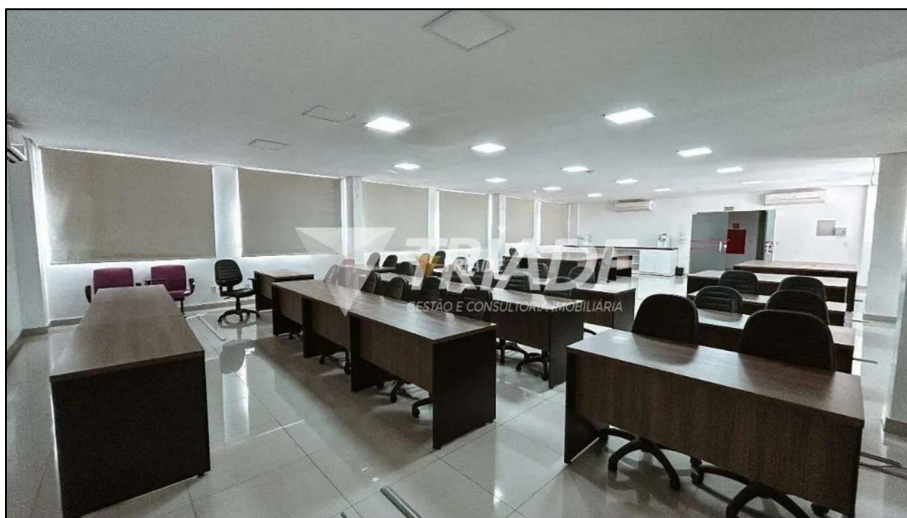
Valor (Aluguel, IPTU e Condomínio): R\$ 10.290,00;

Metragem: 110 m²;

Valor / Metragem (R\$/m²): 93,55;

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-lozandes-park-bairros-goiania-com-garagem-110m2-aluguel-RS8000-id-2810813460/?source=ranking%2Crp>

Imóvel 9



Anunciante: Triade Gestao E Consultoria Imobiliaria Ltda;

Endereço: Av. T-1, Ed. Alpha, n. 2266, Setor Bueno;

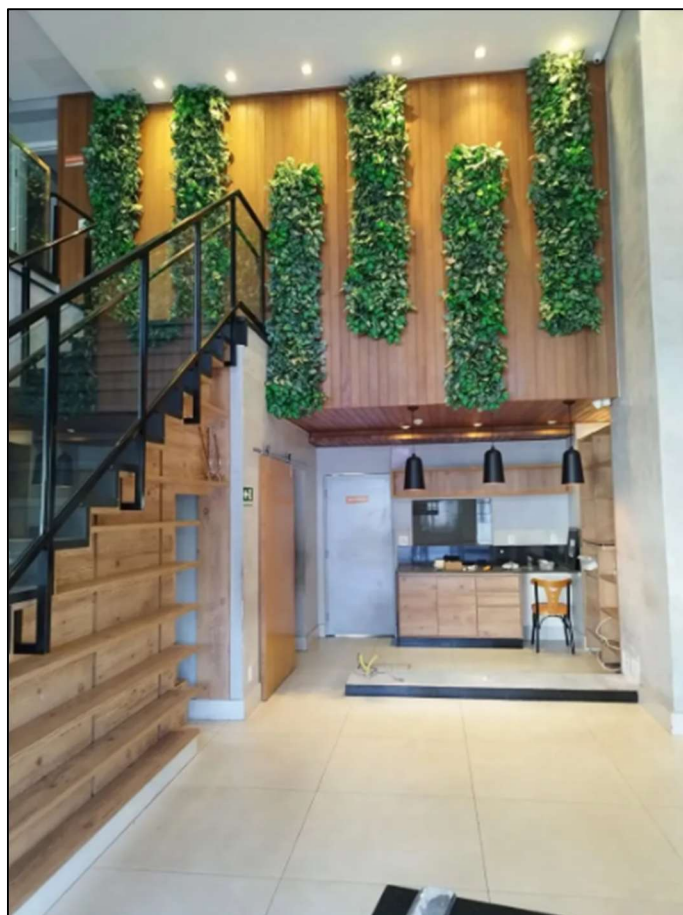
Valor (Aluguel, IPTU e Condomínio): R\$ 13.000,00;

Metragem: 130 m²;

Valor / Metragem (R\$/m²): 100;

Link: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/comercio-e-industria/sala-comercial-para-locacao-130m-setor-bueno-ed-alpha-1415352150?lis=listing_1120.

Imóvel 10



Anunciante: Guilherme (PF);

Endereço: R. 3, n.1022, Setor Oeste;

Valor (Aluguel, IPTU e Condomínio): R\$ 12.000,00;

Metragem: 180 m²;

Valor / Metragem (R\$/m²): 66,67;

Link: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/comercio-e-industria/alugo-sala-comercial-180m2-com-mezanino-climatizada-2-vagas-setor-oeste-goiania-go-1382509014?lis=listing_1120