

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2472424/2024/SEMAF
INEXIGIBILIDADE Nº 111102/2024**

TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

ASSUNTO: Justificativa de contratação direta, razão da escolha do fornecedor ou executante e justificativa do preço.

O Agente de Contratação do Município de Augusto Corrêa, Estado do Pará, instituída através do Decreto Municipal nº 036/2023, de 18 de maio de 2023, consoante autorização do Excelentíssimo Sr. **FRANCISCO EDINALDO QUEIROZ DE OLIVEIRA** - Prefeito Municipal e da Sr. **IVANEZ BALDEZ DO NASCIMENTO**, Secretária de educação, na qualidade de ordenadora de despesa, com fundamento no Art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, resolvem reconhecer e declarar a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para **locação de imóvel destinado ao funcionamento Conselho de Alimentação Escolar (CAE) no município de Augusto Corrêa/PA**, conforme fundamentações abaixo.

1. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente inexigibilidade de licitação encontra-se fundamentada no Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores, conforme diploma legal abaixo citado:

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.

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

O presente processo administrativo tem por objeto suprir as necessidades do Município de Augusto Corrêa, atendendo à demanda do FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, com fulcro no Art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/21, em obediência ao Princípio da Continuidade do Serviço Público, que por sua vez, viabiliza a contratação em comento, tornando o caso em questão, dentro das exigências requeridas por este dispositivo.

De acordo com o Estudo Técnico Preliminar (ETP) e Termo de Referência (TR), segue os trechos:

2.1. A merenda escolar tem uma importância crucial no processo de aprendizado e no crescimento dos estudantes, ajudando na formação de hábitos alimentares saudáveis e garantindo uma nutrição essencial para o bom desempenho nas atividades escolares. A alimentação escolar oferecida nas escolas públicas é garantida pelo Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE), que é administrado pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (FNDE) responsável por transferir os recursos necessários para o desenvolvimento do programa social.

2.2. Nesse cenário, foi estabelecido o Conselho de Alimentação Escolar (CAE). Este conselho tem como propósito acompanhar e supervisionar a

administração dos recursos públicos destinados à alimentação escolar em todos os níveis, abrangendo desde a recepção dos recursos para a compra dos alimentos, a qualidade dos produtos adquiridos, a distribuição nas escolas, o preparo da merenda, até a prestação de contas.

2.3. O Conselho de fiscalização deve contar com apoio técnico e financeiro da Secretaria de Educação dos município, pois é a presença desse conselho que assegura a correta aplicação dos recursos públicos destinados à merenda escolar, conforme a Lei nº 13.987, de 07 de abril de 2020. Essa legislação determina que o PNAE realizará transferências apenas para as entidades executoras cujos Conselhos de Alimentação Escolar (CAE) estejam em operação, desse modo, visto que o CAE não possui um edifício próprio, e a administração não tem um imóvel vago disponível para acomodar os representantes e fiscais de forma adequada, se tornar imprescindível a locação de um espaço para servir como base para os serviços prestado pelo Conselho.

3. RAZÃO DA ESCOLHA DO EXECUTANTE

A escolha recaiu sobre o imóvel localizado na **travessa Manoel Avelino Alves, s/nº, Santa Cruz, Augusto Corrêa/PA**, de propriedade da Sr^a. **JULIANE SOUSA TAVARES**. De acordo com o Laudo de avaliação e relatório fotográfico do imóvel, o valor mensal de mercado estaria entre R\$ 2.000,00 (valor médio) a R\$ 3.174,00 (valor máximo para o imóvel avaliado).

Considerando, conforme autos do processo, ou seja, a Secretaria encontrou o imóvel que atendesse suas necessidades, emitindo assim a certificação da Inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendessem o objeto da locação e justificativa da singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciou suas vantagens, conforme previstos exigidos no Art. 74, § 5º da Lei n. 14.133/2021.

4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Considerando que o imóvel é singular para ser locado pela Administração Pública, uma vez que ele está localizado numa área bem localizada do Município de Augusto Corrêa. Além disso, o imóvel é adequado ao pleno funcionamento do Conselho de Alimentação Escolar, visto a área de tamanho adequada e boa estrutura, energia elétrica, bom estado de conservação, contém coleta de lixo e contém água potável.

A escolha do imóvel foi realizada decorrente da Avaliação realizada pelo Sr. **Raimundo Francisco Costa Filho**, Arquiteto e Urbanista CAU/PA A88705-6, onde apontou que o imóvel está localizado em terreno seco, bem arejado, localizado em área de fácil acesso, contando com rede de energia elétrica e coleta de lixo, bem como nos permite inferir que o preço contratado é compatível com os praticados no mercado imobiliário.

Face ao exposto, a contratação pretendida será realizada com a senhora **Juliane Sousa Tavares**, no valor mensal de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, totalizando durante 12 (doze) meses o valor total de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**, levando-se em consideração o bom estado de conservação do imóvel bem como o preço aferido no laudo de avaliação de imóvel, conforme documentos acostados aos autos deste processo.

Assim, submeto a presente justificativa para análise da Assessoria Jurídica e posteriormente a Controladoria Interna para devida autorização da autoridade competente do Município de Augusto Corrêa, para os fins do disposto no Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21.

Augusto Corrêa/PA, 14 de novembro de 2024.



JANILSON LIMA CUNHA

Agente de Contratação

Decreto nº 036/2023

**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e Turismo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**CONSELHO DE FISCALIZAÇÃO DA
MERENDA ESCOLAR E MANUTENÇÃO DA
EDUCAÇÃO BÁSICA E APOIO
ADMINISTRATIVO – FUNDEB
AUGUSTO CORRÊA – PA**

ENDEREÇO:	TRAVESSA MANOEL AVELINO ALVES, S/Nº
BAIRRO:	SANTA CRUZ
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADORA:	JULIANE SOUZA TAVARES
DESTINAÇÃO:	CONSELHO DE FISCALIZAÇÃO DA MERENDA ESCOLAR E MANUTENÇÃO DA EDUCAÇÃO BÁSICA E APOIO ADMINISTRATIVO – FUNDEB

Augusto Corrêa – PA
Outubro / 2024


Página 01

**- LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
- ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

01 – OBJETIVO

Este Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de imóvel para locação com base no mercado imobiliário da região e determinar o real estado de conservação do imóvel para um diagnóstico geral sobre o prédio, identificando as eventuais ANOMALIAS CONSTRUTIVAS ou FALHAS DE MANUTENÇÃO para análise dos riscos oferecidos aos usuários ou a finalidade a que se destina no contrato de locação do referido imóvel.

02 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel térreo em alvenaria com dimensões de 5,56m (frente) x 7,50m(fundo), totalizando uma área de 34,95m², com 01 sala de recepção e espera e salão e 01 lavabo para funcionários.

O prédio apresenta piso em cerâmica em todos os ambientes em bom estado, revestimento cerâmico nos banheiros, reboco e pintura PVA com emassamento nas paredes internas.

Possui energia e água, coleta de lixo e com pavimento asfáltico na frente.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Travessa Manoel Avelino Alves S/Nº, bairro Santa Cruz, Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico e blocos isolados.

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: Com portas em esquadrias de ferro e madeira com pintura em esmalte.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso em cerâmica em todo prédio, em bom estado e com revestimento cerâmico no lavabo.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Em bom estado de conservação e manutenção.

HIDROSANITÁRIAS: Com rede de água e esgoto.

PINTURA: Com tinta PVA com emassamento em todo prédio.

FORRO: Com laje de forro.

04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 – Localizado em área do setor urbano do município.

02 – Está implantado em área de terreno plano.

03 - Infraestrutura urbana: servido por linha de ônibus, asfalto, rede de água e luz.

04 – Equipamento comunitário e de serviços à população: dotado de segurança, educação, saúde, lazer e templos religiosos.

05 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.635-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“ 9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o desempenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser deles extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de grau elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

06 – DATA DA VISITA: 11.10.2024

07 – METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

1 – PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

2 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUÍM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

3 – LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXELENTE	1,50

08 – VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Mercado** para o cálculo de VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DE FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 2.000,00$$

09 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20

10 – VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{OC}$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_{OC} = Localização do Imóvel

$$V_M = 3.000,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 3.174,00$$

11 – ENCERRAMENTO

O valor a ser contratado para o imóvel objeto deste estudo deverá estar dentro do intervalo entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 08) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 10), conforme exposto abaixo:

$$R\$ 2.000,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 3.174,00$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 2.000,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 3.174,00

ANEXO I RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Perspectiva do prédio.



Foto 02: Vista principal do prédio.



Foto 03: Salão de atendimento.



Foto 04: Banheiro funcionários.

12 – CONCLUSÃO

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, bem arejado, localizado em área de fácil acesso. Contando com rede de energia elétrica e coleta de lixo e asfalto são pontos de valorização do imóvel.

Possuindo todas as características acima citadas, e o preço de locação dos imóveis no entorno ser compatível com os praticados na cidade para prédios com características semelhantes, colocamos o referido prédio como apto para locação da administração pública.

Este **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** é composto por 07 (sete) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 15 de outubro de 2024.

Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula N° 010016-1

Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
A88705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1