



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2882424-A/2024/SEMAF
INEXIGIBILIDADE Nº 171201/2024

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 Srª. **GELZICLENE NOGUEIRA DA PENHA ARAÚJO**, Secretária Municipal de Saúde, 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 da Casa de Apoio aos Médicos da Atenção Primária para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde 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 da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, 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 Termo de Referência (TR), segue os trechos:

2.1. A Estratégia Saúde da Família (ESF) visa a reorganização da Atenção Primária no país, de acordo com os preceitos do Sistema Único de Saúde (SUS), é tido pelo Ministério da Saúde e gestores Municipais como



qualificação e consideração da Atenção Primária. Por favorecer uma orientação do processo de trabalho com maior potencial de aprofundar os princípios, diretrizes e fundamentos da atenção primária de ampliar a resolutividade e impacto na situação de saúde das pessoas e coletividade.

2.2. Considerando que, em nosso Município tem 27(vinte e sete) equipes de Estratégia de Saúde da Família, sendo 06 (seis) na zona urbana e 21 (vinte e uma) na zona rural, dentre elas esta inserido o Programa Mais Médicos.

2.3. Considerando o novo módulo de financiamento Previne Brasil, a falta do Médico que é de suma importância para compor a equipe Estratégia Saúde da Família a falta desse profissional, pode acarretar no bloqueio de repasse de recurso financeiro. A contratação se justifica pela necessidade de um local adequado para o funcionamento do imóvel para a residência dos médicos.

2.4. Tendo em vista que o Município não possui prédios próprio suficiente para atender suas necessidades sendo necessário a locação de um imóvel para o funcionamento da referida casa de apoio aos médicos da Atenção Primária.

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 do Sr. **JOSE IDAELSON PINHEIRO DA CUNHA**. De acordo com o Laudo de avaliação e relatório fotográfico do imóvel, o valor mensal de mercado estaria entre R\$ 1.200,00 (valor médio) a R\$ 1.904,40 (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 atendesse 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 da Casa de Apoio aos Médicos, visto a área de tamanho adequada e boa estrutura, energia elétrica, bom estado de conservação, contém coleta de lixo, contém água potável, com imóvel todo murado e de fácil acesso aos usuários e profissionais.

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, coleta de lixo e asfalto como ponto de valorização, 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 o senhor **JOSE IDAELSON PINHEIRO DA CUNHA**, no valor mensal de **R\$ 1.300,00 (um mil, e trezentos reais)**, totalizando durante 12 (doze) meses o valor total de **R\$ 15.600,00 (quinze mil, e seiscentos 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.



Estado do Pará
MUNICÍPIO DE AUGUSTO CORRÊA
CNPJ: 04.873.600/0001-15
COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

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, 23 de dezembro de 2024.

JANILSON LIMA CUNHA

Agente de Contratação
Decreto nº 036/2023



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CASA DE APOIO AOS MÉDICOS DA
ATENÇÃO PRIMÁRIA
AUGUSTO CORRÊA-PA

ENDEREÇO:	TRAVESSA: MANOEL AVELINO ALVES S/Nº
BAIRRO:	SANTA CRUZ
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADORA:	JOSÉ IDAELSON PINHEIRO DA CUNHA
DESTINAÇÃO:	CASA DE APOIO AOS MÉDICOS DA ATENÇÃO PRIMÁRIA



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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.

02 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel em pavimento superior sendo o prédio em alvenaria medindo 7,37m (frente) x 23,91m (fundo), totalizando uma área total construída de 176,22m², com área livre na frente, sala de estar, 01 suíte, 02 quartos, 01 copa cozinha, 01 banheiro social e área de serviço com piso e revestimento em cerâmica nos banheiros e copa até o pé direito e revestimento em reboco nas duas faces e pintura acrílica com emassamento e forro de gesso no prédio todo.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

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

ESTRUTURA: Viga baldrame em concreto armado.

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: Mista com esquadrias em vidro e porta em madeira de lei envernizada.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso cerâmico em todos os ambientes e revestimento cerâmico até o pé direito nos banheiros e cozinha.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Em bom estado de conservação e manutenção.

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Em bom estado.

PINTURA: Com tinta acrílica interior com emassamento em PVA em todos os ambientes.

FORRO: Com laje no prédio todo.

04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 – Localizado em área do setor administrativo, comercial e financeiro do município.

02 – Está implantado em área de terreno plano.

03 - Infraestrutura urbana: servido por linha de ônibus próxima e abastecido por rede de água, luz, internet, celular, coleta de lixo e asfalto.

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

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.”

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2024

Página 03



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

06 – DATA DA VISITA: 18.11.2024

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.

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 homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 1.200,00$$

09 – FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

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



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

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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

$$V_M = 1.200,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = \text{R\$ } 1.904,40$$

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 07) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 09), conforme exposto abaixo:

$$\text{R\$ } 1.200,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq \text{R\$ } 1.904,40$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 1.200,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 1.904,40

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2024

Página 05

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista da fachada principal.



Foto 02: Sala de estar.

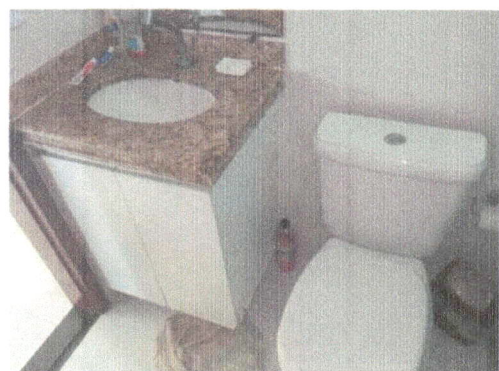


Foto 03: Banheiro social.



Foto 04: Suíte 01.



Foto 05: Copa cozinha.



Foto 06: Área de serviço.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

12 – CONCLUSÃO

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, bem arejado, localizado em área de fácil acesso. Contando com asfalto na frente e no entorno e com rede de energia elétrica e coleta de lixo são pontos de valorização do imóvel.

A ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência é um ponto de desvalorização do referido 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), 04 de dezembro de 2024.

Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula Nº 010016-1

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