

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 782424/2024/SEMAF
INEXIGIBILIDADE Nº 050401/2024**

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 anexo de sala de aula da E.M.E.I.E.F Escola profª. Maria da Conceição Santana do 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. Ambientes escolares confortáveis são de extrema importância para promover o bem-estar e melhorar o desempenho dos alunos. Um ambiente acolhedor e adequado estimula a criatividade e o aprendizado, proporcionando um espaço propício para o desenvolvimento integral dos estudantes. Ao criar um ambiente escolar confortável, a Administração está investindo na qualidade da educação, garantindo que os alunos se sintam seguros, motivados e engajados nas atividades escolares.

2.2. Desse modo, visto que E.M.E.I.E.F Profª. Maria da Conceição Santana, localizada na zona rural do município, está passando por uma reforma e

ampliação, com intuito de melhorar sua infraestrutura, faz-se necessário que ocorra esta locação de imóvel, visto que, a Secretaria de Educação – SEMED não possui nenhum imóvel que possa sediar para dar continuidade aos serviços educacionais prestados a esta comunidade. Portanto, o imóvel será contratado por um período de 12 meses, com o propósito de oferecer todas as condições necessárias para dar continuidade dos serviços educacionais a população da comunidade de Nova Linda, assim como de comunidades vizinhas como: Peroba, Arroizal e Carana, mantendo assim o compromisso da administração com a população.

3. RAZÃO DA ESCOLHA DO EXECUTANTE

A escolha recaiu sobre o imóvel localizado na **Rua da Matriz, s/nº, Nova Olinda, Augusto Corrêa/PA**, de propriedade do Sr. **ALEXANDRE MAGNO DO CARMO MACEDO**. 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 da escola prof. Maria da Conceição Santana, 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 o senhor **Alexandre Magno do Carmo Macedo**, 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, 11 de abril 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

ANEXO DE SALA DE AULA DA
E.M.E.I.E.F. Prof.^ª MARIA DA
CONCEIÇÃO SANTANA
AUGUSTO CORRÊA – PA

ENDEREÇO:	RUA DA MATRIZ S/Nº
ZONA RURAL:	NOVA OLINDA
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR:	ALEXANDRE MAGNO DO CARMO MACEDO
DESTINAÇÃO:	ANEXO DE SALA DE AULA DA E.M.E.I.E.F. Prof. ^ª MARIA DA CONCEIÇÃO SANTANA



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

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

- LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



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

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 no seu térreo medindo 11,44m (frente) x 18,00m (fundo), totalizando uma área total construída de 205,92m² contando com 01 salão, 02 depósitos, 01 palco, com piso em cerâmica em todo o imóvel, sem revestimento em cerâmica e sem forro, sendo o revestimento em reboco em duas faces e pintura acrílica sem emassamento.

As esquadrias internas são de madeira, sendo os vão externos em grades de ferro. O imóvel possui energia e água em bom estado de uso, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Rua da Matriz S/N – Zona Rural: Nova Olinda, Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico com blocos isolados, pilares e vigas em concreto armado.

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: As esquadrias internas são de madeira, sendo os vão externos em grades de ferro.

PISOS E REVESTIMENTOS: com piso em cerâmica em todo o imóvel, sem revestimento em cerâmica.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Com ausência de luminárias de emergência, porém, estando o resto do prédio em bom estado de conservação e manutenção.

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Em bom estado.

PINTURA: Com tinta acrílica interior e exterior sem emassamento em todos os ambientes internos.

FORRO: Sem forro.

04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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, 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.”

06 – DATA DA VISITA: 21.03.2024

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 mobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores, a saber:

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
EXCELENTE	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).

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

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

$$V_M = 2.000,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

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

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 lateral direita do prédio.



Foto 02: Vista do interior do salão.

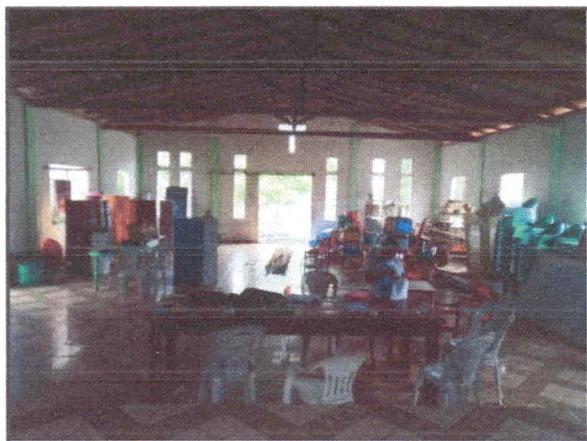


Foto 03: Interior do prédio com vista para a Praça da Matriz.



Foto 04: Vista do depósito do lado direito.



Foto 05: Vista do depósito do lado esquerdo.

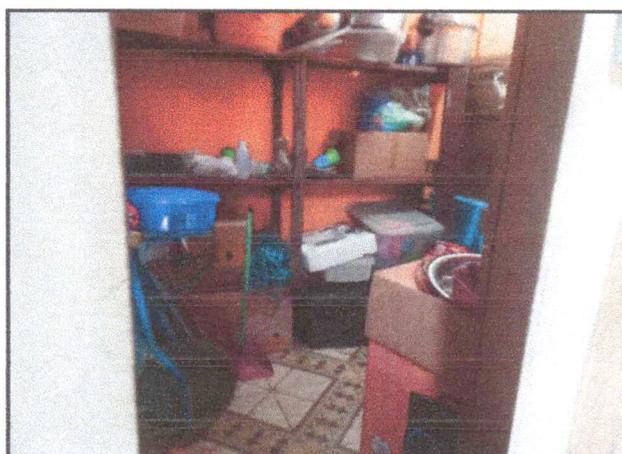


Foto 06: Interior do depósito lado esquerdo.



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

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, com rede de energia elétrica e coleta de lixo 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), 27 de março de 2024.

**RAIMUNDO
FRANCISCO COSTA
FILHO:25084879291**

Assinado de forma digital por
RAIMUNDO FRANCISCO COSTA
FILHO:25084879291
Dados: 2024.03.27 13:11:33
-03'00'

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