

PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 06/2024

A Comissão de Licitação do Município de Santana do Araguaia-PA, através do Fundo Municipal de Meio Ambiente, no uso de suas funções, consoante autorização do Sr. CLEITON DA LUZ CARVELI, Secretário Municipal de Meio Ambiente, vem abrir o presente processo de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, LOCALIZADO NA AV. ZECA ABREU, SN, BAIRRO CENTRO, SANTANA DO ARAGUAIA-PA, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**, para atender as necessidades do Fundo Municipal de Meio Ambiente de Santana do Araguaia-PA.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A inexigibilidade tem como fundamento o art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações posteriores, conforme diploma legal 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.*

(...)

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Como sabido, a regra na Administração Pública é que as contratações de obras e serviços, as alienações, bem como as aquisições de bens, sejam procedidas de processos licitatórios, em consonância com o art. 37, XXI, da CF/88, e com o *caput* do art. 51 da Lei nº 14.133/21, *in verbis*:

Art. 51 - Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

A regra é a realização de licitação para locação de imóveis. Contudo, a Administração deverá optar pela inexigibilidade nos casos em que o imóvel a ser locado possua características como instalações e localização, necessária sua escolha, conforme art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

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.

No entanto, é importante salientar que a principal característica da inexigibilidade de licitação é a inviabilidade de competição, nos termos do *caput* do art. 74 da Lei nº 14.133/21.

Assim, a contratação ora solicitada e pretendida partiu de solicitação feita pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, por meio de Documento de Formalização de Demanda-DFD, e possui autorização da Autoridade Competente, com Declaração de que a Prefeitura Municipal de Santana do Araguaia não dispõe de imóvel disponível para instalação do Depósito de Materiais e Resíduos Perigosos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, sendo dessa forma necessária a devida locação, visando garantir a continuidade dos serviços prestados pela Secretaria à população em geral.

RAZÃO DA ESCOLHA E SINGULARIDADE DO IMÓVEL

Cabe definir que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de uma potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Vejamos, ainda, o que dispõe na Lei nº 14/133/2021, em seu art. 74, inciso V, § 5º, III:

III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela administração e que evidencie vantagem para ela.

Em se tratando deste aspecto, o Parecer Técnico de Avaliação do Imóvel-PTAM que compõe os autos demonstra a não necessidade de custos com reforma e adaptações e ainda, embora se trate de imóvel aparentemente comum pela quantidade de cômodos, a localização do imóvel é favorável ao desenvolvimento das atividades finalísticas a que lhe é proposta, o que torna impossível estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis. Ou seja, o imóvel em questão é o que melhor atende e será extremamente útil para Administração Pública, por ser o mais adequado/necessário, relacionadas à localização, área útil disponível e ainda sem ônus para adequação/reparação do imóvel o que torna inviável a competição com os demais imóveis, conforme demonstrado no Termo de Referência acostado aos autos.

Levando todos esses aspectos em consideração a escolha recaiu em favor do imóvel do Sr. **ADALCINO LOPES RUDUVALHO**, CPF **075.218.631-00**, situado na Av. Lívio Malzone, nº 136, bairro Comercial, Santana do Araguaia-PA, pois possui espaço e localização adequados, e apresentou a melhor proposta a esta administração.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável, pois foi realizado Estudo Técnico de Avaliação Mercadológica, onde foi constatado que o valor está dentro do exercício pelo mercado imobiliário da região e consta o Parecer de Avaliação Técnica do Imóvel onde foi destacado o perfeito estado das edificações e instalações, ou seja, os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o



Comissão de Licitações

tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão. Diante disso, o valor da contratação ficou definido no total de R\$ 2.000,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais, ficando um valor global de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), pelo período de 10 (dez) meses, estando o preço de acordo com o praticado no mercado, conforme avaliação mercadológica. Desta forma, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, a licitação é **DISPENSÁVEL**.

Santana do Araguaia- PA, 07 de março de 2024.

DARÇON GOMES DE SOUZA

Agente de Contratações
Dec. Nº 2115/2024

ROSIMEIRE ABREU DE PAULA

Equipe de apoio
Dec. Nº 2115/2024

RAQUEL DA SILVA SANTOS

Equipe de Apoio
Dec. Nº 2115/2024