

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2762324-C/2023/SEMAF
INEXIGIBILIDADE Nº 151203/2023**

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 do Sr. **MOISES ALBUQUERQUE DE MORAES**, Secretário de Assistência Social, na qualidade de ordenador 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 não residencial para servir de apoio ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), para atender as necessidades desta Secretaria Municipal de Assistência Social 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 ASSISTÊNCIA SOCIAL, 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 Política de Assistência Social no município de Augusto Corrêa-PA é executada pela Secretaria Municipal de Assistência Social-SEMAS, possuindo centros socioassistenciais como: o Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, que tem por objetivo ofertar ações de orientação, proteção e acompanhamento às famílias com um ou mais membros em situação de risco pessoal e social, ameaça ou violação de direitos. E desenvolve também projetos e ações que objetivam prover os mínimos sociais necessários a garantir o atendimento às necessidades básicas da população no que requer na garantia de direitos.

2.2. A Locação de Imóvel não residencial para servir de apoio ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, é imprescindível para suprir as necessidades desta secretaria no desenvolvimento das atividades finalísticas realizadas por este centro com os usuários atendidos nos serviços.

2.3. A Secretaria Municipal de Assistência Social-SEMAS de Augusto Corrêa, não dispõe de prédios próprios suficientes para funcionar todas as repartições necessárias as suas atividades, portanto necessita de espaço físico que corresponda à sua demanda de trabalho.

2.4. Diante da necessidade citada acima, no sentido de darmos continuidade às nossas atividades, necessidade de fazer a Locação de Imóvel não residencial para servir de apoio ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

3. RAZÃO DA ESCOLHA DO EXECUTANTE

A escolha recaiu sobre o imóvel localizado na travessa Manoel R. Fernandes, nº 2, São Miguel, Augusto Corrêa/PA, de propriedade do Sr. **ELIAS CASTRO DE LIMA**. De acordo com o Laudo de avaliação e relatório fotográfico do imóvel, o valor mensal de mercado estaria entre R\$ 1.265,00 (valor médio) a R\$ 2.007,55 (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 Centro de Referência Especializado de Assistência Social, 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 **ELIAS CASTRO DE LIMA**, no valor mensal de **R\$ 1.265,00 (um mil, duzentos e sessenta e cinco reais)**, totalizando durante 12 (doze) meses o valor total de **R\$ 15.180,00 (quinze mil, cento e oitenta 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, 18 de dezembro de 2023.


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

CENTRO DE REFERÊNCIA
ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA
SOCIAL - CREAS
AUGUSTO CORRÊA - PA

ENDEREÇO:	AVENIDA JOSE LAURO DA COSTA - S/N 352.
BAIRRO:	SÃO MIGUEL
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR:	ELIAS CASTRO DE LIMA
DESTINAÇÃO:	CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS



**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

Prédio em alvenaria com 10 compartimentos sendo: Hall, sala de recepção e espera, sala de arquivo, 01 sala de atendimento psicossocial, 01 Sala do Setor Pedagógico, 01 copa e cozinha, 01 banheiro público, 01 banheiro funcionários e garagem.

Com piso cerâmico em todo o imóvel, forrado só as salas, revestimento em reboco e cerâmica na copa somente na pia e banheiros a meia altura e pintura sem emassamento em todos os ambientes. O imóvel possui energia e água, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

PRÉDIO I: 9,06m (frente) x 21,63m (fundo) = 195,97m².
ANEXO: 5,92m (frente) x 18,39m (fundo) = 108,86m².
ENDEREÇO: Avenida José Lauro da Costa S/Nº 352
BAIRRO: São Miguel
MUNICÍPIO: Augusto Corrêa – Pará CEP : 68.100-000
DESTINAÇÃO: Centro De Referência Especializado De
Assistência Social - Creas

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: – Avenida José Lauro da Costa S/Nº 352 - CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico.

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: Misto com esquadrias de madeira e metálica com portas e janelas em esquadrias de madeira pintadas a tinta óleo em bom estado.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso cerâmico em todos os ambientes internos em bom estado, revestimento cerâmico a meia altura nos banheiros e copa.

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 em todos os ambientes.

FORRO: Em PVC em bom estado de conservação somente nas salas.



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.”

06 – DATA DA VISITA: 12.12.2023.

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 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
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).

$$V_{MM} = R\$ 1.265,00$$

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

$$V_M = 1.265,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.007,55$$

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:

$$R\$ 1.265,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.007,55$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 1.265,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 2.007,55

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 - Fachada principal do prédio.



FOTO 02 - Sala de recepção e espera.



FOTO 03 - Sala de Arquivo.



FOTO 04 - Banheiro Público.



FOTO 05 - Sala de Atendimento Psicossocial.



FOTO 06 - Sala do Setor Pedagógico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo



FOTO 07 – Copa cozinha.



FOTO 08 – Garagem.

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 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 **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**, é composto por 07 (sete) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 12 de dezembro de 2023.

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

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

Augusto Corrêa – PA
Dezembro / 2023

Página 07