



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2872424/2024/SEMAF
INEXIGIBILIDADE Nº 131204/2024

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 do imóvel destinado ao funcionamento do departamento do Livro Didático da Secretaria Municipal de Educação 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. O Programa Nacional do Livro e do Material Didático (PNLD) é um programa do Ministério da Educação do Brasil que tem por objetivo principal avaliar e distribuir livros didáticos, pedagógicos e literários, de forma universal e gratuita, às escolas públicas das redes de ensino básico e também às instituições de educação infantil sem fins lucrativos e conveniadas com o Poder Público.

2.2. Dentro desse contexto, todos os livros destinados ao município de Augusto Corrêa são recebidos pela Secretaria Municipal de Educação, órgão responsável por supervisionar a educação infantil, o ensino fundamental e a educação de jovens e adultos no âmbito municipal, além de ser responsável



pela distribuição de merenda escolar, mobiliário escolar, material didático, assim como fornecer o transporte escolar. Desse modo, com o aumento dos alunos matriculados a cada ano na rede de ensino municipal, o quantitativo de livros disponibilizados pelo Estado vem aumentando.

2.3. Portanto, visto que a SEMED não dispõe de espaço para o armazenamento, se faz necessário a locação de um espaço apropriado para aguardar os materiais didáticos, de forma temporária, visto que os mesmos são distribuídos para unidades escolares municipais.

3. RAZÃO DA ESCOLHA DO EXECUTANTE

A escolha recaiu sobre o imóvel localizado na **rua Atanásio Cardoso, nº 533, Nazaré, Augusto Corrêa/PA**, de propriedade do Sr. **RAFAEL GRAÇA CORRÊA**. 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 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 do professor, 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 **Rafael Graça Corrêa**, 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, 17 de dezembro de 2024.

JANILSON LIMA CUNHA

Agente de Contratação

Decreto nº 036/2023

**LAUDO DE
AVALIAÇÃO DE
IMÓVEL**

**DEPARTAMENTO DO LIVRO
DIDÁTICO**

AUGUSTO CORRÊA – PA

**ENDEREÇO: RUA : ATANÁSIO CARDOSO, Nº 533.
BAIRRO: NAZARÉ
MUNICÍPIO: AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR: RAFAEL GRAÇA CORREA
DESTINAÇÃO: DEPARTAMENTO DO LIVRO DIDÁTICO**

**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

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 térreo em alvenaria medindo 9,32m (frente) x 10,57m (fundo), totalizando uma área total construída de 98,51m², com 02 depósito de livros didáticos, 01 sala de administração e 01 banheiro social, com piso e revestimento em cerâmica no banheiro, com revestimento em reboco e pintura acrílica sem emassamento. O imóvel possui energia e água, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Rua : Atanásio Cardoso, Nº 533 – Bairro: Nazaré, Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: Porta de rolo metálica, pintada a tinta óleo em bom estado.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso cerâmico em todos os ambientes internos em bom estado, revestimento cerâmico a meia altura no banheiro.

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.

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: 05.11.2024.

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.

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 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

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L O_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

$L O_C$ = 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: Vista principal.



Foto 02: Depósito 01 de livro didático.



Foto 03: Depósito 02 de livro didático.

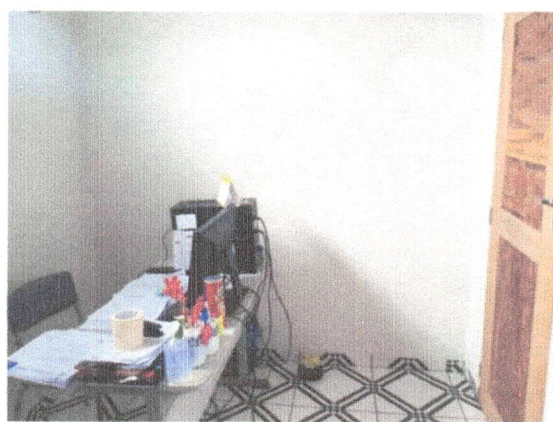


Foto 04: Sala da Administração.

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 da escola, 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.

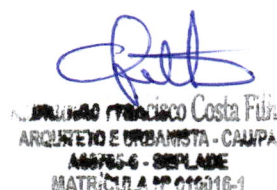
Possuindo todas as características acima citadas, e o preço de locação dos imóveis no entorno ser compatível com os praticados na cidade para prédios com características semelhantes, colocamos o referido prédio como apto para locação da administração pública.

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), 08 de novembro 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
A88705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1