



PROCESSO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETO: Locação de Imóvel com estrutura física, para funcionamento da Creche Silvana dos Santos Aguiar.

FINALIDADE: Atender a Creche Silvana dos Santos Aguiar.

PROPRIETÁRIO: Raimunda Santos da Silva.

ÁREA TOTAL TERRENO: 2.729,05 m² (frente 49,50 m lado direito 55,50 m, esquerdo 59,65 m e fundo 45,30 m)

ENDEREÇO: Rua São Francisco nº 10, Bairro – São Luís.

I – CARACTERÍSTICAS ESTRUTURAIS: Edificação construída sobre fundação em alicerce corrido, e blocos de concreto simples apoiando baldrames de concreto ciclópico, com nível acima do logradouro frontal, contendo pilares extremos e intermediários com vigas em concreto armado.

II – FECHAMENTOS, REVESTIMENTOS E ESQUADRIAS: Fechamentos em panos de alvenaria de blocos cerâmicos a cutelo, revestidos de embaças e rebocos em paredes internas e externas pintadas com tinta PVA látex. Revestimentos cerâmicos com peças cerâmicas esmaltadas nas dimensões (30 x 30 cm) nas áreas molhadas. As portas internas e externas em madeira almofadada, simples (01 face) com caixilhos e alisares, pintada apenas com selador para madeira.

III – FACHADAS: Fachada pintada com tinta PVA látex na cor branco, contendo janelas laterais em janelas de correr.

IV – COBERTURA: Estrutura em madeira de lei com madeiramento montado em terças transversais e caibros longitudinais com repões de apoio às telhas Plan de Barro, duas águas. O telhamento é aparente.

V– INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Sistema de alimentação bifásica instalado de 127 V pela Concessionária local de energia (EQUATORIAL);

VI – ABASTECIMENTO DE ÁGUA ÚNICO: Sistema de abastecimento de água bruta por distribuição urbana através da concessionária de água.



VII – VALORES PRATICADOS

- 1 - Valor Estimado do imóvel: R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais).
- 2 - Valor Contratado da locação: R\$ 1.500.000 (Um mil e quinhentos reais).
- 3 - Período de locação: 20 de fevereiro a 31 de dezembro de 2024.

VIII– CONCLUSÃO: Através de inspeção detalhada à todas às dependências do referido prédio, constatou-se que às condições gerais de funcionalidade, tais como: Espaço interno para a que se destina o prédio, iluminação das salas, condições de saneamento (instalações sanitárias e abastecimento de água); Cobertura. Conclui-se apto às condições expedidas neste documento.

São Domingos do Araguaia, 20 de fevereiro de 2024.

Elizama S.S. Lima

Responsável técnico
Eng^a. Civil Elizama S. dos Santos Lima



CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS PARA LOCAÇÃO

Eu, Elizama Silva dos Santos Lima, inscrita no CPF sob o número: 670.341.282-00, e devidamente credenciado como agente técnico competente perante Secretaria Municipal de Administração, CERTIFICO, para os devidos fins legais, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto de interesse da Administração Pública, conforme previsão legal constante no Art. 74, § 5º, Inc. II, referente à locação de imóvel para estrutura física destinada ao funcionamento da Creche Silvana dos Santos Aguiar.

Esta certificação é emitida após minuciosa análise dos registros e informações disponíveis. Além disso, foi realizada consulta a diversas Imobiliárias quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa.

É importante ressaltar que, mesmo havendo imóveis públicos sob responsabilidade da Prefeitura de Municipal de São Domingos do Araguaia - PA, a escolha por locação de imóvel particular se justifica pelas condições específicas do imóvel desejado para atender de forma eficaz às necessidades da Administração Pública, conforme detalhado na justificativa apresentada.

Declaro ainda que, diante da ausência de imóveis públicos que atendam integralmente aos critérios necessários para o pleno funcionamento e segurança da atividade administrativa, a locação de imóvel particular se mostra como a opção mais adequada e vantajosa para a Administração Pública.

Por fim, comprometo-me a manter esta certificação atualizada, informando imediatamente qualquer alteração nas condições dos imóveis públicos sob responsabilidade deste órgão que possam influenciar na decisão de locação.

São Domingos do Araguaia, 20 de fevereiro de 2024.

Elizama S.S. Lima

Elizama Silva dos Santos Lima
Engenheira Civil
Secretaria Municipal de Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 06.103.021/0001

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

OBJETO DA CONTRATAÇÃO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ESTRUTURA FÍSICA, O QUAL SE DESTINA PARA O FUNCIONAMENTO DA CRECHE SILVANA DOS SANTOS AGUIAR.

A licitação é a regra geral para a contratação de obras, compras, alienações e serviços perante a Administração Pública. O objetivo da licitação é assegurar a igualdade de condições a todos os concorrentes (Constituição Federal de 1988, art. 37, inciso XXI).

Para melhor elucidação, trazemos à baila a cláusula constitucional que dispõe que:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

Não obstante a regra geral em nosso ordenamento jurídico seja a exigência de prévia licitação, a própria Constituição Federal, em seu art. 37, inciso XXI, ao exarar assinatura expressamente “ressalvados os casos especificados na legislação”, deixa claro que há situações em que não será necessária a realização de procedimento licitatório.

Cumprindo esse comando constitucional excepcional, exercendo seu papel regulamentador, a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Lei nº 14.133/2021, previu no Capítulo VIII os casos em que os contratos administrativos podem ser celebrados diretamente com a Administração, mediante dispensa ou inexigibilidade.

Ressalte-se que nos casos de dispensa, há viabilidade de licitação, tendo em vista a possibilidade de competição entre dois ou mais interessados, porém, a lei autoriza a sua não realização por algum motivo. Embora seja possível a realização de procedimento licitatório, o legislador entendeu que a licitação é indesejável.

Corroborando com esse entendimento, relata o prof. Rafael Carvalho, *in verbis*:

“Nesses casos, a licitação é viável, tendo em vista a possibilidade de competição entre dois ou mais interessados. Todavia, o legislador elencou determinadas situações em que a licitação pode ser afastada, a critério do administrador, para se atender o interesse público de forma mais célere e eficiente.”



As hipóteses de dispensas estão elencadas no art. 75 da Lei nº 14.133/2021, que se apresentam por meio de uma lista que possui caráter exaustivo *in rol numerus clausus*, não havendo como o Administrador criar outras figuras.

Por outro lado, na inexigibilidade, a competição entre os fornecedores é inviável por não haver possibilidade de seleção objetiva entre as diversas alternativas existentes, ou por não haver no mercado outras opções de escolha.

A inexigibilidade de licitação pressupõe-se na inviabilidade de realização de licitação, por falta do cerne da licitação, que é a competição.

Marçal alude que “inviabilidade de competição indica situações em que não se encontram presentes os pressupostos para a escolha objetiva da proposta mais vantajosa”

Sidney Bittencourt, relata que “essa inviabilidade de disputa advém da impossibilidade de confronto. Tal se dá porque o objeto é único ou singular, ou, ainda, em função da impossibilidade jurídica de competição”.

No mesmo diapasão, a abalizada opinião de Ronny Charles: “[...] acreditamos [...] que a inviabilidade tem como referência não apenas a competição, enquanto procedimento formal, mas enquanto instrumento de atendimento do interesse público, motivo pelo qual é inexigível uma licitação cuja obrigatoriedade o contrarie. [...] Nessa feita, competição inviável, para fins de aplicação da hipótese de inexigibilidade licitatória, não ocorreria apenas nas situações em que é impossível haver disputa, mas também naquelas em que a disputa é inútil ou prejudicial ao atendimento da pretensão contratual, pelo confronto e contradição com aquilo que a justifica (o interesse público)”.

Ainda, Sidney Bittencourt, relata que “A questão não é de fácil enfiamento. Como advoga Celso Boechat, a inviabilidade de competição pode derivar de inúmeras causas, todas em face da ausência de elementos necessários à licitação.”

A nova Lei de Licitações, em seu art. 74, traz um rol exemplificativo das situações em que a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação.

No caso em tela, a própria Lei 14.133/2021, no inc. V, do art. 74, determinou a inexigibilidade, *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.”

Ronny Charles, relata que o dispositivo pressupõe a contratação pela “inviabilidade de se realizar uma escolha minimamente objetiva do serviço almejado.”



Verbera o nobre doutrinador Sydney Bittecount “o agente público responsável detém o poder discricionário de escolher aquele que vai ser contratado”. Nesse diapasão, Paulo Sérgio Reis: É uma escolha discricionária, sem qualquer sombra de dúvida, que precisa ser justificada nos autos do processo respectivo.

Veja-se que estamos tratando de uma situação em que, de forma inequívoca, não existe um único que pode ser contratado, mas, inversamente, existem muitos, dentre os quais vai a Administração escolher um, sem licitação, porque não existe um critério factível que possa ser utilizado para colocar profissionais de qualquer setor em competição, aferindo-se qual a melhor proposta.

No que tange ao procedimento de inexigibilidade, deve-se observar o que dispõe o art. 72 da Lei de Licitações:

“Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.”

É importante frisar que o Estudo Técnico Preliminar é de fundamental importância, tanto para a licitação quanto para a contratação direta, pois conforme previsão contida no inciso XX, do Art. 6º, da nova Lei de Licitações, o Estudo Técnico Preliminar é “documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação”.

CONCLUSÕES



Neste sentido, corroborando com o que fora exposto a Contratação justifica-se viável via inexigibilidade de licitação, vez que

A Locação do imóvel visa atender as necessidades de manutenção e funcionamento da **ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO INFANTIL CRECHE SILVANA DOS SANTOS AGUIAR**, ENDEREÇO: Rua São Francisco nº 10, Bairro – São Luís, Cep 68520-000.

Em conformidade com o disposto no Artigo 74 inciso V, da Lei de Licitações 14.133/2021, justifica-se a Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel, na Rua São Francisco nº 10, Bairro – São Luís Cep 68520-000, apresenta ÁREA TOTAL TERRENO: 2.729,05 m² (frente 49,50 m lado direito 55,50 m, esquerdo 59,65 m e fundo 45,30 m).

- I – **CARACTERÍSTICAS ESTRUTURAIS:** Edificação construída sobre fundação em alicerce corrido, e blocos de concreto simples apoiando baldramas de concreto ciclópico, com nível acima do logradouro frontal, contendo pilares extremos e intermediários com vigas em concreto armado.
- II – **FECHAMENTOS, REVESTIMENTOS E ESQUADRIAS:** Fechamentos em panos de alvenaria de blocos cerâmicos a cutelo, revestidos de embaças e rebocos em paredes internas e externas pintadas com tinta PVA látex na cor branca amarelo. Revestimentos cerâmicos com peças cerâmicas esmaltadas nas dimensões (30 x 30 cm) nas áreas molhadas. As portas internas e externas em madeira almofadada, simples (01 face) com caixilhos e alisares, pintada apenas com selador para madeira.
- III – **FACHADAS:** Fachada pintada com tinta PVA látex na cor branco, contendo janelas laterais em janelas de correr.
- IV – **COBERTURA:** Estrutura em madeira de lei com madeiramento montado em terças transversais e caibros longitudinais com repões de apoio às telhas Plan de Barro, duas águas. O talhamento é aparente.
- V – **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** Sistema de alimentação bifásica instalado de 127 V pela Concessionária local de energia (EQUATORIAL);
- VI – **ABASTECIMENTO DE ÁGUA ÚNICO:** Sistema de abastecimento de água bruta por distribuição urbana através da concessionária de água. Atendendo dessa forma as necessidades do Fundo Municipal de Gestão do Fundeb.

SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA – PA, 20 de Fevereiro de 2024.

CLEUZIMAR
GONÇALVES DE
OLIVEIRA:29964822200

Assinado de forma digital
por CLEUZIMAR
GONÇALVES DE
OLIVEIRA:29964822200

CLEUZIMAR GONÇALVES DE OLIVEIRA