

PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE Nº 06/2023-002

A Presidente da Comissão de Licitação da **PREFEITURA MUNICIPAL DE ELDORADO DO CARAJÁS – PA**, por ordem da **PREFEITURA MUNICIPAL DE ELDORADO DO CARAJÁS - PA**, no uso de suas funções, vem abrir o presente processo de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E DESENVOLVIMENTO ECONOMICO - SEMUD**, para atender as necessidades da Prefeitura Municipal de Eldorado do Carajás - PA.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A Inexigibilidade tem como fundamento o artigo 74, inciso V, da lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

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, seja precedido de processos licitatórios, em consonância com o art. 37, XXI, da CF/88, e com o *caput* do art. 51 da Lei 14.133/2021 onde adverte que:

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 n. 14.133/2021.

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 14.133/2021.

Assim, a contratação ora solicitada ora pretendido, coenquadram-se no conceito de locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária a escolha, conforme previsto no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

Data venha a contratação por Inexigibilidade de Licitação se justifica pela necessidade de um local adequado para **FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E DESENVOLVIMENTO ECONOMICO**, tendo em vista que o município não possui prédio próprio suficiente para atender suas necessidades conforme certifica a Certidão emitida pelo Secretário Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico, sendo necessária a locação de imóvel para o seu pleno funcionamento.

RAZÃO DA ESCOLHA E SINGULARIDADE DO IMÓVEL

Cabe definir que 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. Marçal Justen Filho esclarece que "será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais". (Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999). Ainda a Lei n. 14.133/2021 Art. 74. inciso V:

- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.


Em se tratando deste aspecto, o Parecer Técnico de Avaliação do Imóvel 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. A área externa, será de grande utilidade para salvaguardar os veículos e insumos inerentes à Secretaria Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico, 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.


Levando todos esses aspectos em consideração a escolha recaiu em favor do imóvel de Amilton José de Andrade, CPF: 642.329.996-04 situado à Rodovia BR 150 (antiga 155), s/n, Bairro - km - 100 Município de Eldorado do Carajás – PA, pois possui espaço e localização adequados, e apresentou a melhor proposta a esta administração.

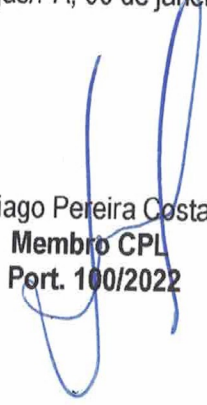
JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável, pois foi realizado Estudo Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, onde foi constatado que o valor pretendido está dentro do exercido 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 tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão. Diante disso, valor da contratação ficou definido no total de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), estando o preço de acordo com o praticado no mercado. Desta forma, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, a licitação é DISPENSÁVEL.

Eldorado do Carajás/PA, 06 de janeiro de 2023.


Acassio Arruda da Silva
Membro CPL
Port. 100/2022


Maria Nilda Pereira Neves
Presidente da CPL
Port. 100/2022


Tiago Pereira Costa
Membro CPL
Port. 100/2022