



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



DISPENSA LICITAÇÃO Nº DL-010/2020-PMT - PROCESSO Nº 20200048

RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

(Art. 24, X da Lei Federal nº 8.666/93).

1. OBJETO:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA INSTALAÇÃO DO DEPARTAMENTO DE URBANISMO E GARAGEM NO MUNICÍPIO DE TUCURUÍ-PA.

2. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR:

Conforme está descrito no Projeto Básico, trata-se de imóvel localizado na RODOVIA PA 156, KM 01 – BAIRRO JARDIM COLORADO – MUNICÍPIO DE TUCURUÍ. Assim, a Secretaria solicitante justificou a razão da escolha pela proximidade com o prédio da Secretaria de Obras, o que facilitará as questões burocráticas a serem resolvidas entre si, também por não existir naquele bairro outro imóvel disponível para locação com área suficiente para atender a demanda dos serviços necessários para perfeito andamento de seus trabalhos.

3. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

Verifica-se que a Secretaria Municipal de Obras, Serviços Urbanos e Habitação justificou o preço da locação em seu Projeto Básico, exarando as seguintes textuais:

2.1 Como se sabe, tendo em vista que o objeto dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa à administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço. Avaliação do imóvel para estabelecer o valor da locação, por funcionário designado pela Secretaria Municipal de Obras, fixado mensal em R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) e o valor global de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).

2.2 Verifica-se que os preços ofertados estão compatíveis com os praticados no mercado, visto que foi realizada avaliação prévia do imóvel, sendo verificado pelo avaliador de imóveis contratado pelo Município, como em anexo, conforme exige o Art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93. De antemão o prédio não necessita de adaptações prévias. (...)

Desta forma, pode-se observar que o quantitativo de valor, deu-se a partir da avaliação do imóvel, realizada por profissional corretor, que verificou os preços ofertados fazendo a análise



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUI
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



prévia de mercado, ressaltando-se que o prédio não necessita de adaptações prévias, seguindo o disposto no artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93.

4. DA JUSTIFICATIVA:

A secretaria solicitante justificou a necessidade da contratação com as seguintes textuais:

4.1 A prefeitura de Tucuruí é a responsável pela instalação das Secretarias Municipais. Entretanto não tendo espaço físico para as instalações de todas as secretarias, há necessidade de locação de imóveis para instalação de algumas. O Departamento Urbanismo necessita de espaço físico adequado para condução de suas atividades e funcionamento da garagem das máquinas do departamento.

4.2 Para se manter o funcionamento do departamento de urbanismo e a sua garagem de máquinas, o imóvel a ser locado atende satisfatoriamente as necessidades, devido as suas dimensões e suas divisões internas como: áreas adequadas para abrigar temporariamente máquinas, equipamentos e veículos.

4.3 Algumas atividades não poderão sofrer descontinuidade das atividades, sob o risco de colocar o serviço público em uma situação caótica. O Departamento de Urbanismo atualmente não dispõe de instrumentos hábeis a respaldar a não prestação dos serviços no município. Logo, indiscutivelmente o objeto a ser locado trata-se de serviço imprescindível ao regular funcionamento do Órgão, notadamente quanto ao pronto atendimento à população.

Portanto, estas foram às razões de que ensejaram a necessidade da contratação para fins de locação do imóvel selecionado.

5. DA JUSTIFICATIVA TÉCNICA:

Observou-se que a SEMOSHAB apresentou justificativa técnica sustentando que: *“A prefeitura municipal de Tucuruí é a responsável pela instalação das Secretarias Municipais. Entretanto não tendo espaço físico para as instalações de todas as secretarias, há necessidade de locação de imóveis para instalação de algumas. O Departamento Urbanismo necessita de espaço físico adequado para a condução de suas atividades e funcionamento da garagem das máquinas do departamento.*

Importante esclarecer que atualmente estamos em período de enfrentamento ao coronavírus, conforme o Decreto Municipal nº 012/2020, não obstante, justificamos a necessidade da locação, visto que o imóvel a ser locado será utilizado para o funcionamento do Departamento de Urbanismo e também como Garagem para armazenar as máquinas, equipamentos e veículos utilizados pelo citado departamento, para assegurar a execução dos seguintes serviços e atividades, que de acordo com o Decreto Presidencial nº 10.282, de 06 de fevereiro de 2020, são considerados como serviços e atividades essenciais:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



Serviços públicos e atividades essenciais

Art. 3º As medidas previstas na Lei nº 13.979, de 2020, deverão resguardar o exercício e o funcionamento dos serviços públicos e atividades essenciais a que se refere o § 1º. § 1º São serviços públicos e atividades essenciais aqueles indispensáveis ao atendimento das necessidades inadiáveis da comunidade, assim considerados aqueles que, se não atendidos, colocam em perigo a sobrevivência, a saúde ou a segurança da população, tais como:

(...)

IV - atividades de defesa nacional e de defesa civil;

(...)

IX - captação e tratamento de esgoto e lixo;

(...)

XI - iluminação pública;

(...)

VIII - captação, tratamento e distribuição de água;

Portanto, a contratação para fins de locação busca manter o funcionamento do departamento de urbanismo e a sua garagem de máquinas, equipamentos e veículos. O imóvel a ser locado atende satisfatoriamente as necessidades, devido as suas dimensões e suas divisões internas como: áreas adequadas para abrigar temporariamente as máquinas, equipamentos e veículos.

Os serviços e atividade essenciais mencionados acima, não poderão sofrer descontinuidade, sob o risco de colocar o serviço público em uma situação caótica e ainda mais agravada em razão da situação de enfrentamento ao COVID-19. O Departamento de Urbanismo atualmente não dispõe de instrumentos hábeis a respaldar a não prestação dos serviços no município. Logo, indiscutivelmente o objeto a ser locado trata-se de serviço imprescindível ao regular funcionamento do Órgão, notadamente quanto ao pronto atendimento à população.”.

Portanto, verifica-se que a Secretaria cumpriu todos os requisitos para justificar a razão da escolha e a necessidade da locação justificando ainda em relação ao atual contexto de enfrentamento ao novo coronavírus (COVID-19), o exposto por esta Comissão encontra-se em consonância ao apresentado pela Secretaria solicitante.

6. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

As razões fáticas acima apresentadas demonstram claramente tratar-se de processo administrativo por dispensa de licitação. Por consequência inviabiliza a instalação de licitação para locação de imóvel para instalação enunciada anteriormente.

A dispensa de licitação, também por consequência, torna possível a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



compatível com o valor de mercado, segunda avaliação prévia, conforme dispõe a Lei Federal 8.666/93, art. 24, inciso X, *in verbis*:

Art. 24. É dispensável a licitação: (...) X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Outro não é o entendimento da doutrina sobre o assunto:

A Administração pode, discricionariamente, proceder à licitação, para comprar ou locar o imóvel de que necessita. Pode ainda expropriar o imóvel por utilidade pública e nele instalar o serviço. Se, entretanto, a autoridade competente encontrar imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, pode prescindir da licitação e proceder diretamente à sua compra ou à locação (J. Cretella Junior, in *Das Licitações Públicas*, ed. 15ª, Revista Forense, pg. 236.) – *Grifos Nossos*.

Desta forma, a hipótese em análise se amolda a modalidade excepcional prevista pelo legislador na Lei Geral de Licitações supracitada, nestes termos é que fora apresentada a fundamentação legal para a contratação em comento.

7. DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

A presente contratação terá vigência por um período de 12 (doze) meses, a contar do ato da assinatura, podendo ser prorrogado por interesse das partes, através de Termo Aditivo, conforme está consagrado no Projeto Básico.

8. DA MINUTA DO CONTRATO:

A Lei de Licitações nº 8.666/1993 aduz em seu artigo 38, o seguinte:

Art. 38. O procedimento da licitação será iniciado com a abertura de processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, contendo a autorização respectiva, a indicação sucinta de seu objeto e do recurso próprio para a despesa, e ao qual serão juntados oportunamente: (...) Parágrafo único. As minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração.

Desta forma, em detrimento do que dispõe a legislação específica, apresenta-se em anexo a minuta contratual para posterior análise da Procuradoria Jurídica deste Ente Municipal.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO




9. **CONCLUSÃO:**

Ex positis, inobstante o interesse em contratar o referido imóvel, afirmar-se que é decisão discricionária ao Ordenador de Despesa optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise da Controladoria Interna e Procuradoria Jurídica de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

Em relação aos preços, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado, podendo a Administração adquiri-lo sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Tucuruí-PA, 17 de abril de 2020.


JOHN HEBERT ALVES BARROSO
Presidente da CPL
Portaria n.º 275/2020-GP



Imobiliária Tucuruí

Administração, compra, venda e locação
de imóveis em Tucuruí e Região

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (APTAM) PARA
LOCAÇÃO.**

01- Interessado

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ/PA

Endereço: TRAVESSA RAIMUNDO RIBEIRO DE SOUZA, N.º 01, CENTRO –
TUCURUÍ/PA.

02- Proprietário

Nome ANTÔNIO JAMES VIEIRA DE ALMEIDA.

Endereço: NÃO INFORMADO.

03- Objetivo

Objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel (terreno, construção), situado no Município de Tucuruí/PA, localizado na Rodovia PA-156, Km 01, Bairro Jardim Colorado na cidade de Tucuruí/PA, para fins de locação.

04- Descrições do imóvel

O imóvel avaliado é um terreno urbano com edificação, localizado na Rodovia PA-156, Km 01, Bairro Jardim Colorado na cidade de Tucuruí/PA, com área de: 7.440,00m² (sete mil, quatrocentos e quarenta metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: limitando-se pela **frente**: com a Rodovia PA-156 (transcimetá), **lateral direita**: José Gibson Pinheiro e Nelson Cerezin, **fundos**: com Guerino Libério dos Santos e **lateral esquerda**: com Ernandes Coutinho da Silva e Roseley Cássia Nogueira Rios.

Imóvel todo murado em funcionamento e em perfeitas instalações.

O zoneamento local é classificado como tipo B, imóvel caracterizado como padrão bom.

05- Método Avaliatório

A metodologia aplicada é a do Método Comparativo, prevista no item 8 da **ABNT NBR 14.653-2 – NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS.**

06- Nível de Precisão



Imobiliária Tucuruí

Administração, compra, venda e locação
de imóveis em Tucuruí e Região

O nível de precisão adotado na presente avaliação é o **Normal**, respaldado NA **ABNT NBR 14.653-2 – NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS**.

07- Pesquisa de Valores

Procedeu-se levantamentos relativos à coleta de informações de imóveis em oferta ou transacionados em região próxima ao imóvel avaliando, porém, como não existe um mercado imobiliário, nem um jornal local de circulação que forneçam dados que sirvam de parâmetros para pesquisa, devido a isto, não se pode Ter um parâmetro comparativo material, de valores para compra, venda e locação.

Usou-se como base, a oscilação da especulação do mercado de locação de imóveis na região do imóvel avaliado. Portanto os valores usados nesta avaliação é uma média da maior e menor intensidade de valores de imóveis comercializados na a proximidade do imóvel avaliado

08- IMÓVEL AVALIADO



garagem da
prefeitura

09- Valor do Imóvel para locação

A partir dos valores comparativos, teremos os seguintes valores para locação do imóvel;

Valor Mínimo: R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais)

Valor Máximo: R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais)

09- Conclusão



Imobiliária Tucuruí

Administração, compra, venda e locação
de imóveis em Tucuruí e Região

Com base nos valores apurados, e ainda, em função do atributo que confere ao profissional (Corretor de Imóveis), a escolha de qualquer valor situado dentro do intervalo limitado pelos valores mínimos e máximos, concluímos que:

O valor do imóvel (terreno, construção) para locação, seja de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).

Tucuruí/PA, 06 de março de 2020.

PAULO SÉRGIO FONTELES CRUZ
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/PA 2934