



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

FL. 04

RUBRICA M



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 004/2024.

1. ELABORADOR DA AVALIAÇÃO: JUAREZ FRUTUOSO DA SILVA - ENGº CIVIL - CREA 3291-D

2. INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU-CE

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto do presente laudo trata-se de um imóvel residencial localizado a Praça Cristina Pessoa, Nº 25, Centro do município de Senador Pompeu - Ce. Contendo a seguinte descrição piso cerâmico e piso de concreto, coberto com madeira serrada e telha cerâmica e forro de gesso, revestimento liso e revestimento cerâmico, com instalações elétrica, hidráulica e sanitária e esquadrias de madeira, alumínio, vidro e ferro.

3.1 Proprietária do Imóvel: EMANUEL VIDAL FREITAS - CPF: 752.431.643-72

3.2 Localização: PRAÇA CRISTINA PESSOA, Nº 25, CENTRO, SENADOR POMPEU - CE

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 293,70 m²

3.4 Características da região:

Infraestrutura: (x) Energia (x) Água (x) Esgoto (x) Telefone () Gás
Acesso: () Asfalto () Pedra paralela (x) Calçamento () Terra

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinar o valor do Imóvel para definição de valor do aluguel

5. METODOLOGIA UTILIZADA:

Método do Custo de Reprodução: Este método consiste na obtenção do custo da construção de uma exata duplicata ou réplica, aos preços correntes do mercado, usando os mesmos materiais, padrões construtivos, projetos, e qide. de mão-de-obra utilizados no imóvel avaliando. Em anexo encontram-se planilhas de custos de materiais e mão-de-obra utilizadas em nossa avaliação. O percentual de depreciação utilizado no cálculo da avaliação foi obtido através do Método de Ross-Heidecke, este método estabelece um fator de depreciação baseado numa tabela (anexo) em que são considerados, ao mesmo tempo, a idade em porcentagem da vida útil e o estado de conservação da benfeitoria.

6. CÁLCULO DO VALOR:

6.1 Valor unitário por m² de construção, conforme planilha de orçamento em anexo.
 $V_u = R\$ 1.757,33$

6.2 Área da Edificação
 $A = 237,2 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 416.838,68$

6.4 Melhoramentos

DESCRIÇÃO :	Unidade	Quantidade	Preço Unit.	Parcial R\$
Cerâmica esmalt. no piso	m2			0,00
Rev Cerâmico	m2			0,00
Grade de ferro	m2			0,00
Portão de ferro	m2			0,00
Forro	m2			0,00
TOTAL				0,00

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos:
 $V_{te} = 416.838,68$

416.838,68

Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 004/2024.

6.6 Cálculo do Valor total depreciado : $Vtd = Vte \times d$.

Conforme mencionado no item 5, utilizamos no cálculo da depreciação o Método de Ross - Heidecke.

$d = \% \text{ percentual de depreciação} . d = (100 - k) / 100 = 0,58$

Estado de conservação do imóvel : Reparos simples e importantes.

Idade em % da vida = idade aparente / vida útil = 42,00 % $K = \text{valor obtido da tabela anexo}.$

$Vtd = Vte \times d = 416.838,68 \times 0,58 = 241.766,43$

6.7 Cálculo do Valor total final incluindo ligações e o fator de comercialização p / residência : $Vf = (Vtd + V. \text{Lig.}) \times fc$

fc : fator de comercialização : coef. de valor adicionado , vantagem da coisa feita : NB 502 / 1989 .

$fc = 1,15$: adotado para moradias em área especial .

$fc = 1,25$: adotado para pontos comerciais em área especial .

$V. \text{Lig.} = \text{Valor das Ligações de água e energia elétrica}.$

$Vf = (Vtd + V. \text{Lig.}) \times fc = R\$$

7. VALOR DO TERRENO

7.1 . CARACTERÍSTICAS: Zona Urbana, solo misto, topografia mista e formato trapezoidal.

Área = 293,7 m²

Valor unitário = R\$ 200,00/m²

Valor total = 293,7 X 200 R\$ 58.740,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 300.506,43

Utilizando aproximação permitida por norma .

9. NÍVEL DE RIGOR ALCANÇADO: Expedito . Conforme NBR 5676 .

10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 2.000,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 29/05/2024.

12. ANEXO: COMPOSIÇÃO CUB/m² (valores em R\$/m²) E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D

Projetos-Padrão Residenciais - Baixo

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	876,72	939,34	907,35	690,16
Mão de Obra	862,26	724,67	681,28	587,42
Despesas Administrativas	135,28	35,97	32,37	33,55
Equipamentos	3,66	3,53	3,71	1,85
Total	1.877,92	1.703,51	1.624,71	1.312,98

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	915,12	892,63	801,63	781,63
Mão de Obra	1.194,10	1.056,02	949,04	912,82
Despesas Administrativas	127,02	152,31	70,27	58,15
Equipamentos	0,26	0,05	4,97	4,73
Total	2.236,50	2.101,01	1.825,91	1.757,33

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	1.439,17	1.182,22	1.095,24
Mão de Obra	1.295,70	1.002,88	1.126,73
Despesas Administrativas	120,09	82,86	71,88
Equipamentos	0,32	4,69	7,11
Total	2.855,28	2.272,65	2.300,96

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	943,18	777,48	1.042,47
Mão de Obra	1.058,93	954,77	1.271,20
Despesas Administrativas	94,15	74,33	83,38
Equipamentos	8,39	5,32	8,24
Total	2.104,65	1.811,90	2.405,29

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	1.097,76	942,81	1.259,39
Mão de Obra	1.069,02	981,11	1.306,88
Despesas Administrativas	94,16	74,33	83,37
Equipamentos	8,39	5,36	8,18
Total	2.269,33	2.003,61	2.657,82

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materiais	821,12
Mão de Obra	1.142,06
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	4,66
Total	1.967,84

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materiais	538,05
Mão de Obra	531,07
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,96
Total	1.071,08


Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 004/2024

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
PRAÇA CRISTINA PESSOA	25	CENTRO	SENADOR POMPEU/CE

DATA:	ASSUNTO	
29/05/2024		LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06


Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D



COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FL. 48
RUBRICA m

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00008.20240307/0002-00
INEXIGIBILIDADE ELETRÔNICA DE LICITAÇÃO Nº SE-IN003/2024

A Comissão de Contratação da Fundo Municipal de Educacao, consoante autorização do(a) Ilustríssimo(a) Senhor(a) Enéas Torres Ferreira, Ordenador de Despesas da Fundo Municipal de Educacao, vem apresentar justificativas concernente à inexigibilidade eletrônica de licitação, para atendimento do objeto demandado no Processo Administrativo supracitado.

I - DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata os presentes autos de procedimento que tem por objeto a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA MERENDA ESCOLAR, SOB A RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CULTURA E DESPORTO, DO MUNICÍPIO DE SENADOR POMPEU-CE, junto à EMANUEL VIDAL FREITAS.

Após análise da proposta apresentada eletronicamente pela indigitada proponente, verificamos que atende as necessidades do(a) Fundo Municipal de Educacao, visando atender a demanda da edilidade, restando, portanto, caracterizada a oportunidade, conveniência e necessidade da presente contratação.

II - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Processo administrativo de inexigibilidade está devidamente instruído e autuado com os elementos necessários à sua instauração, incluindo:

- a) Exposição de motivos firmada atestando as necessidades de contratação, acompanhada do termo de referência/projeto básico;
- b) Documentos comprovando a habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista do futuro contratado;
- c) Estimava de despesas;
- d) Pesquisa de preços;
- e) demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- f) comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- g) Razão da escolha do fornecedor;
- h) Justificativa do preço.

A partir daí passamos a mencionar as razões para que a presente inexigibilidade de licitação seja formalizada nos termos da Lei.

III - NOÇÕES GERAIS

As aquisições e contratações públicas seguem, em regra, o princípio do dever de licitar, previsto no artigo 37, inciso XXI da Constituição. Porém, o comando constitucional já enuncia que a lei poderá estabelecer exceções à regra geral, com a expressão "ressalvados os casos especificados na legislação".



O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo 37 inciso XXI da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio trazido para a Administração Pública, via aprovação e sanção de lei na esfera federal, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

(...)

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.

Portanto, a lei poderá criar hipóteses em que a contratação será feita de forma direta. O novo regulamento geral das licitações, a Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021, a exemplo da Lei nº 8.666/93, também prevê os casos em que se admite a contratação direta, podendo a licitação ser dispensável ou inexigível.

Dentre as hipóteses de contratação direta, destaca-se a inexigibilidade de licitação, que assim preconizou a legislação vigente:

Da Inexigibilidade de Licitação

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

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.

IV - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO NOS TERMOS DA LEI FEDERAL 14.133/2021 de 01/04/2021



Os contratos da administração pública são regidos pelo princípio da estrita legalidade. Os requisitos formais para sua concretização são rígidos e o seu conteúdo se sujeita a limitações.

Para que o contrato administrativo se concretize, há necessidade, em regra, da realização de licitação, que vem a ser o procedimento pelo qual são realizados vários atos destinados a verificar a proposta mais vantajosa para a administração.

A licitação é, portanto, o procedimento administrativo, que envolve a realização de diversos atos administrativos de acordo com as regras previstas na lei. A Constituição Federal prevê que a licitação é a regra e que é excepcional a contratação direta (art. 37, inciso XXI):

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. (BRASIL, 1988).

Estão sujeitas às normas gerais de licitação e contratação a Administração Pública, direta e indireta, dentre as quais se incluem as fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, nas diversas esferas do governo e as empresas sob seu controle, nos termos do art. 22, XXVII, da CF.

Cabe à União legislar sobre o assunto, podendo os Estados, Distrito Federal e Municípios efetuar normas meramente suplementares.

O legislador constitucional, ao inserir a obrigatoriedade da licitação no texto constitucional, teve a finalidade de preservar os princípios gerais da administração pública: legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos no "caput" do art. 37, da CF/1988.

Como visto, a obrigatoriedade de realização do procedimento licitatório é excepcionada pela própria Constituição Federal que estabelece a possibilidade de ou a necessidade de a contratação pela administração pública ser realizada sem um procedimento licitatório.

A desnecessidade de licitação, entretanto, não significa que o administrador poderá contratar qualquer pessoa, por qualquer preço. Em 1º de abril de 2021, entrou em vigor a nova Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133) que visa compilar diplomas normativos esparsos e modernizar as licitações e contratos.

[Handwritten signature]



A Lei nº 14.133/2021, diferentemente da Lei nº 8.666/1993, traz um capítulo específico sobre a contratação direta (capítulo VIII, da Lei nº 14.133/2021), subdividido em três seções, o que demonstra a importância que o legislador atribuiu ao assunto.

O art. 72 (que compõe a seção I, do capítulo VIII, de mencionada lei) dispõe acerca das regras do processo de contratação direta, tendo sido mantida a divisão desta em hipóteses de dispensa e inexigibilidade.

O art. 73 (que compõe a seção I, do Capítulo VIII, da mencionada Lei) prevê hipóteses de responsabilidade solidária se houver contratação direta de forma indevida.

O art. 74 (que compõe a seção II do capítulo VIII da referida lei) trata da inexigibilidade de licitação.

O art. 75 (que compõe a seção II do Capítulo VIII da mencionada Lei) trata da dispensa de licitação (licitações dispensáveis).

O art. 76 trata das licitações dispensadas (capítulo IX da referida Lei).

Como bem explica José dos Santos Carvalho Filho, "[...] na dispensa, a licitação é materialmente possível, mas em regra inconveniente; a inexigibilidade, é inviável a própria competição".

A Lei nº 8.666/93, enumerava os casos de inexigibilidade de licitação em seu artigo 25. No caput de tal dispositivo legal havia a indicação de ser inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, sendo enumeradas as hipóteses.

Houve alterações pontuais nas hipóteses de inexigibilidade, na Lei nº 14.133/2021, sendo inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos do art. 74, V da Lei Federal 14.133 de 1 de abril de 2021, assim preconizado:

Consoante dispõe o art. 74 da Lei nº 14.133/2021, a inexigibilidade de licitação deriva da inviabilidade de competição, ou seja, são aquelas situações em que não é possível se escolher a proposta mais vantajosa, pois a estrutura legal do procedimento licitatório não é adequada para a obtenção do resultado pretendido.

Em resumo, a partir da leitura atenta do art. 74 da nova lei de licitações é possível afirmar que, via de regra, a inexigibilidade de licitação restará configurada quando houver:

- a) ausência de pluralidade de alternativas;
- b) ausência de mercado concorrencial;
- c) ausência de objetividade na seleção do objeto;
- d) ausência de definição objetiva da prestação a ser executada.

V - REQUISITOS MÍNIMOS PARA UM PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

I - ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA E/OU PROJETO BÁSICO



Apesar de menos formalista, em comparação com o processo licitatório, o processo administrativo para compra e/ou contratação por inexigibilidade de licitação possui vários requisitos essenciais ao alcance de suas finalidades de forma eficiente e econômica.

Na verdade, o processo de **inexigibilidade de licitação** neste caso, muito se assemelha à fase interna de uma licitação. A elaboração das especificações técnicas do objeto e das condições da contratação ou fornecimento constitui elemento essencial na condução de qualquer processo administrativo para contratação.

A sua importância está assim definida na nova Lei de Licitações, capítulo

II - Fase Preparatória, artigo 18, o qual dentre diversos incisos, descrevemos alguns, senão vejamos:

Lei nº 14.133/2021

CAPÍTULO II - DA FASE PREPARATÓRIA

Seção I - Da Instrução do Processo Licitatório

Art. 18. (...)

(...)

II - a definição do objeto para o atendimento da necessidade, por meio de termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;

III - a definição das condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento;

IV - o orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação;

(...)

VI - a elaboração de minuta de contrato, quando necessária, que constará obrigatoriamente como anexo do edital de licitação;

VII - o regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala;

(...)

Isso se deve ao fato de que o termo de referência (ou projeto básico) contém as principais informações referentes ao objeto, as quais servirão de parâmetro tanto para o julgamento das propostas (e escolha da proposta mais vantajosa), quanto para a formalização e execução do contrato ou fornecimento.

VI - JUSTIFICATIVA DA AQUISIÇÃO E/OU CONTRATAÇÃO



A justificativa da contratação, elaborada pela unidade requisitante, especificou as razões de fato e de direito que fundamentam a demanda da contratação que se pretende contratar, apontando claramente os benefícios a serem alcançados pela contratação. 53

Portanto, a justificativa apresentada, demonstrou que a contratação se encontra plenamente adequada ao seu objetivo, além de evidenciar que o objeto da inexigibilidade de licitação seria a solução capaz de satisfazer as necessidades do(a) Fundo Municipal de Educação.

Esse mesmo suporte fático de que utiliza o gestor para justificar a contratação também servirá de base para a caracterização da hipótese de inexigibilidade verificada no caso concreto, a exemplo da contratação fundamentada no Art. 74, V da Lei Federal 14.133 de 1 de abril de 2021.

VII - DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR OU EXECUTANTE

A proponente EMANUEL VIDAL FREITAS foi selecionada através de inexigibilidade eletrônica de licitação, apresentando sua proposta compatível com a realidade dos preços praticados no mercado em se tratando de produto ou serviço similar, tendo inclusive a proponente comprovado de que preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária. Portanto, pode a Administração realizar a contratação sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

VIII - JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O art. 72, inciso II, da Lei nº 14.133/21 estatui que o processo de contratação direta deve ser instruído com a estimativa de despesa que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 da Lei.

Este último dispositivo estatui que "o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto". Vale destacar que o § 4º do art. 23 da Lei nº 14.133/01 especificou que nas contratações diretas por inexigibilidade, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

Acostado aos autos os valores colhidos, foram submetidos ao tratamento por meio da utilização de método destinado à obtenção do preço estimado, o qual, a rigor, orientou a elaboração da proposta e a justificativa do preço para a contratação direta, subsidiando e motivando a decisão administrativa sob os especiais enfoques da razoabilidade e da economicidade, considerando a situação concreta.



FL. 54
RUBRICA

Dando atendimento aos dispositivos supra citados, procedeu-se a inexigibilidade de licitação na forma eletrônica, concluindo ao final da sessão pública que a proposta apresentada pelo(a) proponente EMANUEL VIDAL FREITAS, inscrita no CPF/MF Nº 752.431.643-72, com o valor de R\$ R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), reflete o verdadeiro exercício da discricionariedade administrativa, mediante uma avaliação adequada da conveniência e da oportunidade da contratação considerando todos os fatores envolvidos, à luz dos objetivos a serem alcançados.

IX - DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Agente de Contratação do(a) Fundo Municipal de Educacao, no uso de suas atribuições legais e, considerando o que consta deste processo administrativo, vem emitir a presente Declaração de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no Art. 74, V da Lei Federal 14.133 de 1 de abril de 2021, para a contratação pretendida através da proponente EMANUEL VIDAL FREITAS, inscrita no CPF/MF Nº 752.431.643-72.

E, sendo assim comunicamos à(a) Sr(a) Enéas Torres Ferreira da presente declaração, para que se proceda à análise dos procedimentos adotados e a devida ratificação e publicidade da Inexigibilidade de Licitação.

Este é o entendimento do Agente de Contratação, pelas razões expostas neste documento, o qual sugerimos ainda, que a presente justificativa, seja encaminhada à assessoria jurídica, para a elaboração de parecer sobre o assunto.

Senador Pompeu/CE, 07 de junho de 2024


José Higo dos Reis Rocha
AGENTE DE CONTRATAÇÃO