



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

EXTRATO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 76/2024

PROCESSO Nº 735/2024 – 1Doc Nº 34007/2024

1 – OBJETO:

Locação de imóvel rural, caracterizado como área agrícola com 221.291,26 m², no entorno do novo Aeroporto Municipal, localizado na Comunidade da Linha Gaúcha.

1.1 - ORIGEM: Secretaria Municipal de Planejamento

1.2 - RESPONSÁVEL: Alexandre Pirih Pecoits

1.3 - PERÍODO/VIGÊNCIA: 12 (Doze) Meses.

2 – CONTRATADA (LOCADOR):

AGRO-PECUÁRIA SANTA ROSA LTDA

CNPJ Nº 77.802.965/0001-22

ENDEREÇO: Linha Piedade s/n, CEP: 85601-970 – interior – Francisco Beltrão/PR.

Item nº	Código sistema	Especificação	Quantidade	Unidade	Valor Unitário/Mês R\$	Valor Total R\$
1	52925	LOCAÇÃO DE IMÓVEL RURAL - ÁREA AGRÍCOLA, COM 221.291,26 M ² LOCALIZADO NA COMUNIDADE DE LINHA GAÚCHA, REGISTRADO SOB MATRÍCULAS Nº 271, 2270, 3574, 5968 E 10088 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE 1º OFÍCIO DE FRANCISCO BELTRÃO, DESTINADO A PROPORCIONAR CONDIÇÕES TÉCNICAS PARA IMPLANTAÇÃO DO NOVO AEROPORTO MUNICIPAL.	12	Mês	5.738,11	68.857,32

Valor Total da **inexigibilidade de Licitação nº 76/2024**: R\$ 68.857,32 (sessenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e trinta e dois centavos).

3 – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

Enquadramento: artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/21).

4 – JUSTIFICATIVA / MOTIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel rural para suprir a necessidade da administração municipal em dar condições técnicas para a execução dos serviços relativos à terraplanagem do Novo aeroporto Municipal, em fase de implantação.

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 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.”

O imóvel é considerado de suma importância a Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, como destacado no ETP, que precedeu este documento. Ainda, apensados a este termo, segue laudo de avaliação do Imóvel realizado pela Comissão, relatório de levantamentos topográficos, entre outros documentos necessários à contratação e os quais justificam a pretensa locação.

Da exclusividade do imóvel: Por se tratar de única solução viável encontrada pela administração



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

municipal, como já demonstrado neste estudo, fica configurada a inviabilidade de competição para a referida contratação. Dessa maneira, a locação pretendida objetiva atender unicamente ao interesse público.

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"*, para o caso em comento, *não existe outra solução.* (Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999).

Esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange a questões de sustentabilidade.

Da mesma forma dispõe Joel de Menezes Niebuhr, vejamos:

[...] a Administração deve definir, primeiramente, qual a característica por ela considerada determinante para atender à sua necessidade, tudo sob as luzes do interesse público. A inexigibilidade tem lugar se a pesquisa de mercado concluir que essa característica determinante para o interesse público é encontrada em apenas um objeto que seja comercializado apenas por uma pessoa. É essa a justificativa para a inexigibilidade de licitação.

Dessa maneira, levando-se em consideração as justificativas demonstradas, o objeto aqui analisado, é a única descrição que atende as necessidades do município para o problema levantado.

Os objetivos buscados com a presente contratação estão discriminados no Estudo Técnico Preliminar anexo a este Termo de Referência.

A especificidade dos serviços objeto deste Termo de Referência foi definida com base no Estudo Técnico Preliminar – ETP, anexo e considerando o período previsto para a sua execução e os relatórios elaborados pelos técnicos do Município.

Do Valor: A estimativa de despesa objeto deste Termo de Referência obedece ao disposto no Decreto Municipal nº. 508/2023, justificando-se os valores a serem pagos, a título de locação, foram determinados pela Comissão Permanente de avaliação imobiliária, instituída pela Portaria Municipal nº 302, de 2023, e encontram-se pensados a este Termo de Referência.

Seleção: A escolha do LOCADOR a ser contratado foi definida em função do imóvel que lhe pertence, pois suas características, localização e finalidade se fazem necessárias à sua escolha, visto que, se trata de único imóvel que atende ao interesse da administração municipal.

Locador: AGRO PECUÁRIA SANTA ROSA LTDA / CNPJ: 77.802.965/0001-22

A necessidade foi levantada levando-se em consideração a perfeita execução dos serviços de terraplanagem que estão sendo realizados na área que será instalado o novo aeroporto municipal. valor a ser contratado, se deu a partir do relatório técnico elaborado pela Comissão Permanente de avaliação imobiliária, instituída pela Portaria Municipal nº 302, de 2023, os quais consideraram o valor de produção da área para um ano, assim, definindo o valor para locação do imóvel. Para tanto, foi utilizado o método de pesquisa o qual pode ser observado no laudo de avaliação, apensado a este TR. Desse método utilizado, foi gerado uma estimativa em saco de soja, referenciados a título de arrendamento, e posteriormente, houve a aplicação do valor do saco de soja conforme valor de mercado regional, restando o custo total anual para a locação do referido imóvel.

Ainda, conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021, o pagamento será mensal e consecutivo, dividido em tantos meses quanto será o prazo de vigência do futuro contrato, visto que a lei não permite o pagamento antecipado, total ou parcial, vejamos:

- O artigo 145 da Lei 14.133/2021 dispõe que *não será permitido pagamento antecipado, parcial ou total, relativo a parcelas contratuais vinculadas ao fornecimento de bens, à execução de obras ou à prestação de serviços.*

Dessa maneira, todo contrato de aluguel deve ser pago mensalmente, em consequência de seu uso.

5 – RECURSOS FINANCEIRO E ORÇAMENTÁRIOS:

Os recursos orçamentários estão previstos nas contas:

Conta	Órgão/Unidade	Funcional programática	Elemento de despesa	Fonte
8250	11.001	15.452.1501.2.065	3.3.90.39.10.00	000

Origem dos recursos financeiros: Recursos próprios do Município.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

6 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Comunidade da Linha Gaúcha, em área rural do Município de Francisco Beltrão/PR.

7 – FORMA DE PAGAMENTO: Mensalmente, em até 10 (dez) dias do mês subsequente à locação, mediante transferência eletrônica e documento interno (Nota de Empenho) devidamente assinada pelo gestor do Contrato.

8 – DA PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE LOCAÇÃO: na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/21.

Francisco Beltrão/PR, 16 de dezembro de 2024.

Nileide T. Perszel
Agente de Contratação
Portaria Municipal nº 188/2024