



## TERMO DE CONCLUSÃO

DISPENSA: 013/2024

Processo Licitatório: 082/2024

Requerente: Secretária Municipal de Administração e Desenvolvimento Econômico de Augustinópolis/TO  
Objeto: Locação de imóvel comercial urbano para o funcionamento temporário da Agência dos Correios do Município de Augustinópolis, junto a Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO.

O Agente de Contratação da Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO, por ordem do Prefeito Municipal, Senhor **ANTONIO CAYRES DE ALMEIDA**, e no uso de suas atribuições legais, vem abrir o presente processo após análise da proposta e documentação de habilitação acostado aos autos, para a Locação de imóvel comercial urbano para o funcionamento temporário da Agência dos Correios do Município de Augustinópolis, junto a Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO, através da sua proprietária, a Sra. **Eliane Vieira Falcão**, brasileira, inscrita no CPF: sob o nº 822.784.741-20 e no RG nº 1.501.388 SSP-TO, residente na cidade de Augustinópolis/TO, que prontamente apresentou proposta para a locação solicitada, bem como toda a documentação exigida para habilitação jurídica, regularidade fiscal, qualificação técnica e financeira.

A nova disciplina legal estabelece mais claramente o caminho a ser percorrido pelo referido processo – ou seja, o seu *procedimento* –, evidenciando, inclusive, a necessidade de certos artefatos que costumavam ser vistos apenas sob o enfoque do processo de licitação. O benefício é evidente, uma vez que essa padronização, além de melhorar a identificação dos objetivos a serem alcançados pelo processo, reduz a ocorrência de falhas, atuando como verdadeira medida de gestão de riscos, facilitando, ainda, as ações de controle.

Não obstante, apesar – ou em razão – do seu detalhamento, o rol de documentos apontados pelo art. 72, especialmente se tomado em seu conjunto, exige reflexões para garantir interpretações assertivas, que preservem, quando da sua aplicação, a eficiência e a eficácia do processo.

## DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

O objetivo da Licitação é contratar a proposta mais vantajosa primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade, e publicidade, onde temos a licitação como regra.

Todavia, há requisições que por características específicas tornam-se impossíveis ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais. Na ocorrência de licitações inviáveis ou impossíveis a lei previu as exceções às regras, ou seja, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de licitação, onde se trata de procedimento realizado sob a obediência ao estabelecido no artigo 72 da Lei 14.133/2021.

## DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Trata os presentes autos a necessidade de se realizar a contratação que visa a locação de imóvel comercial urbano para o funcionamento temporário da Agência dos Correios do Município de Augustinópolis, junto a Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas nos documentos abaixo:

1. Documento de Formalização da Demanda;
2. Termo de Referência; Estimativa da Despesa;
3. Certidões de Regularidade Fiscal e Habilitação jurídica.

Para a contratação requerida, a demandante justificou pela necessidade indispensável de garantir a continuidade dos serviços postais essenciais no município e evitar a descontinuidade do atendimento à população.

Enfatizou que o processo de escolha foi embasado por Laudo Técnico de Avaliação que apresentou aspectos estruturais, sanitários, de acessibilidade e localização que garante que o espaço selecionado atende aos requisitos mínimos para o funcionamento adequado da Agência dos Correios, ainda que em caráter provisório, sendo observado, ainda: a adequação do imóvel, localização estratégica, pois é próximo ao centro da cidade e facilita o acesso ao público, bem como a viabilidade financeira, sendo o valor da locação considerado razoável e compatível com o praticado no mercado local.

Em virtude da necessidade e dos valores alcançados na avaliação, optou-se por realizar a contratação por meio de dispensa de licitação. Tal decisão foi respaldada pela legislação vigente, levando em conta também o valor previsto no Decreto nº 11.871/2023.

### JUSTIFICATIVAS ACERCA DA ESCOLHA DO CONTRATADO

Prevê o art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021 que a justificativa de escolha do contratado e de seu preço, assim como a comprovação da habilitação, deverá constar no processo de contratação direta, nos seguintes termos:

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:

[...]

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; [...]

Como regra, a escolha do contratado – e conseqüentemente do preço a ser contratado e a comprovação de sua habilitação – dar-se-á em momento seguinte ao Termo de Referência, o qual, tratando-se de contratação direta, busca sintetizar as principais informações acerca do objeto a ser contratado e das condições que regerão a futura contratação.

Ao contrário do que ocorre em um processo licitatório, não seria cabível expor no Termo de Referência um método objetivo para seleção de fornecer, eis que se estaria a esboçar um processo licitatório, não uma contratação direta.

Assim, para fins de cumprimento do disposto no art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021, a Administração deverá, no documento de “justificativas da escolha”, demonstrar que aquele imóvel que pretende locar preenche todos os requisitos previstos neste Termo de Referência, necessários para atender a demanda requerida, e que seu preço é compatível com o praticado no mercado e inferior ao limite para enquadramento na dispensa por baixo valor, de modo a garantir a objetividade, isonomia e publicidade necessária a todas as contratações, mas sem alcançar aquele rigor previsto para o processo licitatório e dispensado pelo legislador.

Nesse sentido, dispõe Joel de Menezes Niebuhr:

[...] depois de definir o objeto e as condições de execução do futuro contrato (inciso I do artigo 72), depois de definir o preço de referência (inciso II do artigo 72) e de realizar as previsões orçamentárias (inciso IV do artigo 72), a Administração Pública deve escolher com quem contratar e justificar a sua opção (inciso VI do artigo 72), o que passa pela apuração da proposta para si mais vantajosa (inciso VII do artigo 72) e pela investigação das qualificações do futuro contratado (inciso V do artigo 72).

Nessa fase, ela não precisa tratar todos os possíveis interessados com igualdade, o que seria necessário se ela devesse proceder à licitação pública. Repita-se, nos casos de dispensa e de inexigibilidade são aceitos agravos à isonomia, que cede parcialmente em



face da impossibilidade de realizar a licitação pública ou da proteção de outros valores relacionados ao interesse público. Contudo, no mesmo passo, não se quer afirmar que a isonomia é derogada por completo, porque a Administração Pública não pode fazer valer discriminações desproporcionais e desnecessárias. Portanto, para escolher o contratante, a Administração Pública não é obrigada a tratar todos os possíveis interessados com igualdade, todavia, deve fazê-lo na maior medida possível.

E, Juliano Heinen:

Trata-se de mais uma providência que, se de um lado melhora o controle das contratações públicas, de outro aumenta significativamente a burocracia. A justificativa objetiva sobre o fornecedor não pode ser levada ao extremo ou tornada absoluta. De outro lado, não se pode admitir que o processo de contratação direta se dê em função de mera indicação de critérios evidentemente subjetivos para a escolha do aludido contratado, sem a necessária justificativa. Há de se ter um equilíbrio aqui.

Assim, configura-se como suficiente para escolha do fornecedor a demonstração de preenchimento de todos os requisitos previstos neste Termo de Referência, necessários para a execução do objeto, e de compatibilidade do preço contratado com o praticado no mercado e com o limite para dispensa por baixo valor.

### RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

A escolha da locação do imóvel de propriedade da Sra. **ELIANE VIEIRA FALCÃO** se dá pelo fato deste um imóvel adequado, bem estruturado e sua localização é de fácil acesso ao público, em função de estar localizado nas proximidades do centro da cidade.

O presente processo de Contratação Direta por Dispensa de Licitação foi realizado com embasamento e fundamentação legal do Art. art. 75, inciso II, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, C/C Decreto Federal n.º 11.871, de 29 de dezembro de 2023 e demais legislação aplicável, que assim dispõe:

“Art. 75. É dispensável a licitação: II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras; (LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).”

“Art. 1º Ficam atualizados os valores estabelecidos na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, na forma do Anexo. (DECRETO Nº 11.871, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2023).”

Extrai-se do TR, em especial ao item 4 (FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR), onde, tratando-se de contratação direta por dispensa em razão do valor, considera-se justificada a escolha pelo preenchimento dos requisitos previstos no Termo de Referência e pela compatibilidade com o preço praticado no mercado e com o limite para dispensa por baixo valor.

Portanto, o presente procedimento encontra-se amparado legalmente pela Lei Federal 14.133/21 e suas posteriores alterações.

### JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Acerca da justificativa do preço a ser contratado, é importante relatar que, por se tratar de uma locação de imóvel, necessário se fez a realização de Avaliação Imobiliária, onde foi apresentado por meio de Parecer de Avaliação Imobiliária o qual descreveu de forma sumária o imóvel, informação esta





necessária para definir a escolha que atenda o objetivo da locação, bem como, também, apresentou os valores para a locação, resultado este que atende os valores praticados na região

Conforme previsto no art. 72, inciso II, da Lei Federal n. 14.133/2021, junto ao processo de contratação direta deverá ser realizada pesquisa de preços, como em processos licitatórios, para fins de estimativa do valor da contratação e que será utilizada, em documento posterior, para fins de justificativa do preço contratado, senão, vejamos:

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:

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

Cumprido destacar que esta estimativa de valor não configura uma seleção de menor preço, tampouco, necessariamente, um preço máximo que a administração pode arcar. Ao contrário, busca subsidiar, em momento seguinte a este Termo de Referência, a verificação se o preço daquele que foi escolhido como contratado é compatível com o mercado, conforme dispõe o ilustre doutrinador Joel de Menezes Niebuhr:

[...] há de se separar duas questões: uma é a escolha do futuro contratado, que não precisa se amparar decisivamente no preço, outra é a justificativa do preço do futuro contrato, que deve ser compatível com o mercado. Demonstrado que o preço é compatível com o mercado, em face da pesquisa de preços que é realizada com antecedência e que pode ocorrer independentemente da consulta direta a qualquer fornecedor ou interessado, a Administração Pública goza de discricionariedade para a escolha do futuro contratado, desde que de maneira motivada. Sob essa perspectiva, não é obrigatório que em contratação direta haja alguma espécie de disputa entre possíveis interessados. Basta, apenas, que a escolha do futuro contratado seja motivada e que o preço seja compatível com o mercado, o que não depende, insista-se, de cotação direta de preços com outros fornecedores ou interessados.

Ressalta-se, ainda, que a compatibilidade com o praticado no mercado não significa ser necessariamente inferior, em valores absolutos, ao montante obtido na pesquisa de preços. Pede-se, na literalidade do art. 72, inciso VII, um preço justificado. Se o objetivo da contratação direta fosse a rigorosa busca do menor preço, não seria uma contratação direta, mas um pregão com o critério de julgamento de menor preço.

Assim, ilustrado não se tratar de um preço máximo de licitação, o valor da contratação foi estimado a partir de uma avaliação imobiliária por meio de um profissional devidamente inscrito no CRECE/TO que avaliou a locação requisitada do imóvel no montante de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais, totalizando para o período exigido de contratação, o total de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais). Igualmente, destaca-se que este valor se encontra abaixo do limite para dispensa de licitação no caso de serviços e compras em geral (art. 75, inciso II da Lei Federal n. 14.133/2021).

Sendo assim, justificado está o valor da contratação.

Os recursos necessários para o referido pagamento são provenientes de recursos vinculados, disponibilizados através da conta de custeio na seguinte rubrica orçamentária:

Órgão: 03.03.00 - Sec. de Administração e Desenvolvimento Econômico – Seade  
Unidade: 03.03.01 - Sec. da Administração e Desenvolvimento Econômico – Seade  
Dotação: 04.122.0052.2.012 – Manutenção da Sec. Municipal de Administração  
Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 Outros Serviços De Terceiros-Pessoa Física  
Fonte: 1.500.000.000000



## REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

Acerca da exigência dos requisitos de habilitação e qualificação no presente processo de contratação direta, transcreve-se o exposto no Termo de Referência:

Prevê o art. 72, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021 que, junto ao processo de contratação direta, deverá ser comprovado pelo contratado o preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, nos seguintes termos:

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

Conforme apontado pelo autor, os tipos de habilitação encontram-se elencados no caput do art. 62 da Lei Federal n. 14.133/2021:

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em: I - jurídica; II - técnica; III - fiscal, social e trabalhista; IV - econômico-financeira.


Assim, dispondo o Termo de Referência, com pleno amparo legal, serem necessárias para a contratação do presente objeto o preenchimento da habilitação jurídica e fiscal, social, técnica e trabalhista do contratado, cumpre verificar se está demonstrado nos autos.


Acerca da habilitação jurídica, a comprovação de existência jurídica da pessoa prevista no art. 66 da Lei Federal n. 14.133/2021 encontra-se em anexo e, sobre a habilitação fiscal, social, trabalhista, prevista nos art. 67 e 68 da legislação licitatória, verifica-se que se encontram igualmente presentes em anexo a este documento, onde necessário se faz esclarecer que, a documentação apresentada atende os quesitos mínimos para contratação como profissional psicológico pessoa física.

Pelo presente, **CERTIFICO** o cumprimento das exigências previstas no art. 72 da Lei Federal Nº 14.133/2021, no presente processo e, diante do exposto, faz-se conclusos os presentes atos, dos quais fazemos remessa ao Ordenador de Despesas, ora Autoridade Competente, para que proceda com a devida Ratificação e Autorização para a contratação, nos termos do Art. 72, Inc. VIII, da Lei Federal 14.133, de 1º de abril de 2021.

Augustinópolis/TO, aos 03 dias do mês de outubro de 2024.

**RALSONATO GONÇALVES SANTANA**  
Agente de Contratação

  
**IRANEIDE PINHEIRO DA SILVA**  
Suplente da Equipe de apoio

  
**WALTEMY GOMES MARQUES**  
Equipe de apoio