



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 10.001/2025-INEX.

1 - ABERTURA:

Por ordem do Senhor Ordenador de Despesas Cícero Júnior Pinheiro Costa, da Secretaria de Desenvolvimento Agrário, foi instaurado o presente processo de Inexigibilidade de licitação objetivando a LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA CAIO CID Nº 2034, BAIRRO: CENTRO – PACATUBA-CE, CEP: 61.800-000, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO.

2 - DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

2.1. A contratação do imóvel será realizada por inexigibilidade de Licitação, com fundamento no Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel em questão é o Único que atende integralmente às características e necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Agrário, conforme demonstrado no Documento de Formalização de Demanda (DFD).

Ressalta-se, ainda que o imóvel objeto da locação corresponde ao último endereço onde a Secretaria de Desenvolvimento Agrário esteve instalada, o que reforça sua adequação estrutural e funcional para o desempenho das atividades administrativas e operacionais do órgão. Além de sua disponibilidade para uso, o valor da locação encontra-se compatível com os preços praticados no mercado, conforme constado no Laudo de Avaliação nº 09/2025.

A descrição da necessidade da contratação e de seus quantitativos encontram-se pormenorizados em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (ETP), documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de contratação.

2.2. A contratação está devidamente alinhada com o Plano Plurianual do Município, ademais, o Município encontra-se em fase de elaboração do Plano de Contratação Anual para o exercício de 2024\2025, de acordo com a Lei nº 14.133/2021, a qual o Município ainda não está utilizando.

O valor estimado para locação encontra-se dentro dos limites dos resultados obtidos em pesquisa conduzida pelo Laudo técnico de avaliação nº 09/2025.

2.3. Considerando que o município de Pacatuba não dispõe de um prédio que atenda integralmente às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Agrário, conforme estabelecido no Documento de Formalização de Demanda (DFD) e diante da Inexistência de outro imóvel que contemple todas as exigências para o adequado funcionamento do órgão, foi realizada uma análise criteriosa a fim de identificar uma edificação que possibilite a instalação e operação eficiente da secretaria.

Nesse sentido, por meio de Laudo Técnico de Avaliação Nº 09/2025, foi identificado o imóvel situado na rua Caio Cid nº 2034, CEP: 61.800-000, Centro – Pacatuba-CE, que atende plenamente às especificações estabelecidas no DFD, assegurando infraestrutura adequada e condições favoráveis ao desempenho das atividades institucionais.

O referido imóvel apresenta localização estratégica, estando situado na região central do município, garantindo proximidade com outros órgãos públicos e serviços essenciais. Possui fácil acesso, facilitando a mobilidade de funcionários, produtores rurais e demais usuários dos serviços, assim como permite o deslocamento seguro de veículos e máquinas agrícolas, além de contar com disponibilidade de transporte público nas imediações, o que favorece a acessibilidade de servidores e cidadãos Pacatubanos.



2.4. Em relação a estrutura do imóvel, o mesmo conta com salas administrativas adequadas para atender todas às demandas da Secretaria de Desenvolvimento Agrário, incluindo o armazenamento de insumos e materiais utilizados nas atividades do órgão.

O estado de conservação do imóvel encontra-se adequado em conformidade com as normas técnicas vigentes (NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 E NBR 7.288), Além de ventilação e iluminação natural suficientes para garantir um ambiente confortável e funcional.

Dispõe ainda de amplo estacionamento destinado à guarda de máquinas pesadas e veículos operacionais, com acesso facilitado para entrada e saída de veículos de grande porte.

O imóvel atende ainda as exigências de acessibilidade, dispondo de rampas, portas e banheiros adaptados para pessoas com deficiência, bem como sinalização interna para melhor organização dos setores.

2.5. Dessa forma, o referido imóvel objeto dessa inexigibilidade preenche todos os requisitos necessários e indispensáveis para o adequado funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e a prestação eficiente dos serviços públicos à população.

3 - DO FUNDAMENTO JURÍDICO:

Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição para aquisição ou locação de imóvel cujas **características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha**, desde que preenchidos os requisitos estabelecidos no §5º do mesmo dispositivo legal *in verbis*:

“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.”**

Como é sabido, a Licitação para contratação de obras, serviços, compras e alienações é uma exigência constitucional, para toda Administração Pública, conforme ditames do artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal.

Artigo 37 - (*Omissis*)

[...]

“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."

Para regulamentar os procedimentos licitatórios e essas eventuais ressalvas, a Lei Nacional nº 14.133/2021, mais conhecida como a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, em seu art. 1º, determina que as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios sujeitam-se às normas gerais de licitação e contratação nela previstas.

Sabe-se que o procedimento administrativo de licitação é a regra. Assim, quando a Administração visa a aquisição de um bem ou a contratação de um determinado serviço, pesquisa no mercado várias empresas que possam atender à sua necessidade e realiza a contratação mediante licitação.

A aquisição de um equipamento ou serviço comum pode ser feita por meio de múltiplos fornecedores/prestadores de serviço, que comercializem esse tipo de produto/serviço. Muitos interessados em condição de serem contratados podem fornecer à Administração, desde que atendidos os pré-requisitos documentais e as especificações da contratação. Há todo um universo de competidores. Nesse caso, nota-se claramente que se trata de um bem ou serviço corriqueiro, cuja oferta está fácil e ordinariamente disponível no "mercado padrão", fato este que justifica a abertura de um procedimento licitatório.

Assim, ante à possibilidade de concorrência, imperiosa está a realização do certame cujo processamento ocorre dentro das regras estabelecidas que guardam a isonomia entre os competidores. Diante disso, a regra, *in casu*, é licitar, pois a escolha de um determinado fornecedor sem o devido procedimento licitatório, favorecendo apenas um dentre muitos, inexoravelmente, irá quebrar o equilíbrio da competição, ferindo frontalmente o princípio da isonomia.

Todavia, existem certos casos em que a administração **pode ou deve deixar de realizar licitação**, tornando-a **dispensada, dispensável e inexigível**.

Inexigibilidade, no sentido literal do termo, é aquilo que deixa de ser exigível; que não é obrigatório ou compulsório. JESSÉ TORRES PEREIRA JUNIOR cuida do assunto asseverando que "licitação inexigível equivale à licitação impossível; é inexigível porque impossível; é impossível porque não há como promover-se a competição".

Nessa situação, a regra de licitar dá lugar à sua **exceção de não licitar**, pois o objeto assume uma característica tal que se torna incompatível com a realização de uma competição, e para o qual a Nova Lei das Licitações, em razão do objeto almejado pela Administração, estabeleceu a previsão de sua contratação por inexigibilidade de licitação, haja vista que apenas um bem ou serviço específico, com certas características, irá satisfazer o interesse público. Como afirma CELSO ANTONIO BANDEIRA DE MELLO, "Só se licitam bens homogêneos, intercambiáveis, equivalentes. Não se licitam coisas desiguais".

De acordo com o art. 74, inciso V, da nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), é inexigível a licitação para a aquisição ou locação de imóvel desde que atendidas as seguintes condicionantes: (i) **as características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha**; (ii) **não existam imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades administrativas**; (iii) **demonstração da singularidade do imóvel a ser**



locado e que evidencie vantagem para a Administração; e (iv) o preço seja compatível com o mercado.

Nesse sentido, afigura-se elegível a contratação direta, na modalidade de inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V c/c §5º, da Lei Federal nº 14.133/21, para locação do imóvel localizado na Rua CAIO CID Nº 2034, BAIRRO: CENTRO – PACATUBA-CE, CEP: 61.800-000, em nosso município, em virtude da inviabilidade de competição, diante das seguintes razões:

Está comprovado que é inviável a competição, sendo, portanto, permitida a locação de imóvel por meio de Inexigibilidade de Licitação, considerando que LÚCIA MARIA CHAGAS ELOIA, inscrita no CPF Nº 219.941.103-68, é proprietária do imóvel situado na Rua CAIO CID Nº 2034, BAIRRO: CENTRO – PACATUBA-CE, CEP: 61.800-000, cujas características de instalações e de localização atendem precisamente às necessidades do Município, conforme demonstrado em Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência, que integram os presentes autos.

O imóvel em questão apresenta localização estratégica, estando situado na região central do município, garantindo proximidade com outros órgãos públicos e serviços essenciais; encontra-se situado em área de fácil acesso, facilitando a mobilidade para funcionários, produtores rurais e demais usuários do serviço, com vias de acesso pavimentadas, permitindo o deslocamento seguro de veículos e máquinas agrícolas; apresenta disponibilidade de transporte público nas imediações; possui infraestrutura com amplo estacionamento destinado à guarda de máquinas pesadas e veículos operacionais, com piso reforçado para suportar o peso dos equipamentos e acesso facilitado para entrada e saída de veículos de grande porte; possui condições de acessibilidade, restando evidenciado que o imóvel conta com área disponível compatível com a demanda institucional e estrutura e padrão construtivo adequado à necessidade administrativa, conforme se infere das informações extraídas do Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e Laudo de Avaliação.

Além disso, o imóvel objeto da locação corresponde ao último endereço onde a Secretaria de Desenvolvimento Agrário esteve instalada, o que reforça sua adequação estrutural e funcional para o desempenho das atividades administrativas e operacionais do órgão.

No mais, registra-se a indisponibilidade de bens imóveis públicos para atendimento das necessidades administrativas, conforme informado pela Secretaria de Finanças, cujo documento é parte integrante destes autos.

O imóvel foi avaliado previamente, conforme Laudo de Avaliação Laudo de Avaliação nº 09/2025, elaborado por Elismar de Oliveira Sá, engenheiro civil, matrícula nº 3421-5 CONFEA 060353148-2, anexado aos presente autos.

Assim, tendo em vista que o imóvel possui as características e localização necessárias para garantir o adequado funcionamento da Secretaria contratante e a prestação eficiente dos serviços, cujas condições definiram a sua escolha pela Administração Pública, tem-se que o caso em questão se enquadra perfeitamente no dispositivo em que a lei classifica como licitação **inexigível**.

Desta forma, uma vez atendidas as disposições normativas dos artigos 72 e 74 inciso V, quais sejam: formalização do devido processo administrativo de inexigibilidade; locação de imóvel que atende às condicionantes legais; preço compatível com o mercado; e a autorização pela



autoridade competente, revela-se devidamente justificada a presente contratação mediante inexigibilidade de licitação.

4 – DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA:

A escolha recaiu sobre o imóvel localizado na Rua CAIO CID Nº 2034, BAIRRO: CENTRO – PACATUBA-CE, CEP: 61.800-000, por possuir os requisitos legais necessários à sua contratação, além de possuir preço compatível com o de mercado, conforme Laudo Técnico de Avaliação, consoante justificativas e documentos que repousam nos presentes autos, cuja propriedade é da Sra. LUCIA MARIA CHAGAS ELOIA, inscrita no CPF Nº 219.941.103-68, que apresenta os requisitos de habilitação e qualificação mínimos necessários solicitados pela Administração.

A contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação com fundamento no Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o IMÓVEL que se pretende locar nesse momento apresenta as características de instalação e localização que tornaram necessária sua escolha pela Administração, conforme interesse da Secretaria de Desenvolvimento Agrário, bem como possui total disponibilidade de sua estrutura física e valor compatível com o preço de mercado, conforme Laudo de Avaliação de nº 09/2025.

Considerando que o Município de Pacatuba não dispõe de um prédio próprio que atenda integralmente às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Agrário, conforme estabelecido no Documento de Formalização de Demanda (DFD), e diante da inexistência de outro imóvel que contemple todas as exigências para o adequado funcionamento do órgão, foi realizada uma análise criteriosa a fim de identificar uma edificação que possibilite a instalação e operação eficiente da secretaria.

Nesse sentido, foi identificado o imóvel situado à Rua Caio Cid, nº 2034, CEP 61.800-000, Centro - Pacatuba/CE, que atende plenamente às especificações estabelecidas no DFD, assegurando infraestrutura adequada e condições favoráveis ao desempenho das atividades institucionais.

O referido imóvel apresenta localização estratégica, estando situado na região central do município, garantindo proximidade com outros órgãos públicos e serviços essenciais. Além disso, possui fácil acesso, facilitando a mobilidade de funcionários, produtores rurais e demais usuários dos serviços prestados. As vias de acesso são pavimentadas, permitido o deslocamento seguro de veículos e máquinas agrícolas, e há disponibilidade de transporte público nas imediações, o que favorece a acessibilidade de servidores e cidadãos.

Em relação à sua estrutura, o imóvel conta com salas administrativas adequadas às demandas da Secretaria de Desenvolvimento Agrário, incluindo espaço reservado para o secretário, setor administrativo, engenheiro e armazenamento de insumos e materiais utilizados nas atividades do órgão. As condições estruturais do imóvel são apropriadas para uso administrativo, possuindo paredes em bom estado de conservação, revestimento adequado nas áreas úmidas, instalações elétricas e hidráulicas conforme as normas técnicas vigentes (NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288), além de ventilação e iluminação natural suficientes para garantir um ambiente confortável e funcional. O imóvel também dispõe de um reservatório de água com capacidade compatível com a demanda da secretaria.

No que se refere à infraestrutura externa, há um amplo estacionamento destinado à guarda de máquinas pesadas e veículos operacionais, com piso reforçado para suportar o peso dos equipamentos e acesso facilitado para entrada e saída de veículos de grande porte. Ademais, o imóvel atende às exigências de acessibilidade, dispondo de rampas, portas largas e



banheiros adaptados para pessoas com deficiência, bem como sinalização interna para melhor organização dos setores.

Dessa forma, considerando a necessidade de um espaço adequado para a instalação da Secretaria de Desenvolvimento Agrário, a inexistência de um imóvel próprio que atenda a todas as especificações do Documento de Formalização de Demanda e a constatação, por meio do Laudo Técnico de Avaliação nº 09/2025, de que o imóvel situado à Rua Caio Cid, nº 2034, preenche todos os requisitos necessários, sua locação torna-se indispensável para garantir o adequado funcionamento da secretaria e a prestação eficiente dos serviços públicos à população.

Ressalta-se, ainda, que o imóvel objeto da locação corresponde ao último endereço onde a Secretaria de Desenvolvimento Agrário esteve instalada, o que reforça sua adequação estrutural e funcional para o desempenho das atividades administrativas e operacionais do órgão. Além de sua plena disponibilidade para uso, o valor da locação encontra-se compatível com os preços praticados no mercado, conforme constatado no Laudo de Avaliação nº 09/2025.

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 da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO.

A contratação do imóvel será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que se trata de um imóvel que atende aos requisitos mínimos de qualidade em termos de infraestrutura predial, oferecendo condições de funcionamento para atender às demandas e necessidades administrativas.

5 – DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do erário deve ser meta permanente de qualquer administração.

Considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, tem-se que a justificativa do preço é um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos, a teor do inciso VII, do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021.

Mesmo tratando-se o caso em tela de contratação por Inexigibilidade de Licitação, onde há inviabilidade de competição, a Administração Pública Municipal deve justificar o preço contratado de modo a demonstrar que o valor se encontra adequado ao preço de mercado.

Tratando-se de inexigibilidade de Licitação, ou seja, quando em tese não há possibilidade de competição, o preço da locação foi baseado em Laudo de Avaliação nº 09/2025, elaborado por Elismar de Oliveira Sá, engenheiro civil, matrícula nº 3421-5 CONFEA 060353148-2, anexado aos presente autos, o qual fixou os parâmetros de precificação de mercado. Além disso, o valor a ser pago seguirá o mesmo patamar dos contratos firmados nos exercícios anteriores, garantindo a continuidade da prestação dos serviços sem acréscimos indevidos e mantendo a razoabilidade no valor da contratação.

Assim, vale ressaltar que o preço mensal da locação é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), perfazendo o valor global de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), para o período de 12



(doze) meses, está em compatibilidade com o valor do mercado imobiliário local, conforme Laudo de Avaliação elaborado pelo Setor competente desta municipalidade.

6 – DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

O contrato vigorará a partir da data de sua assinatura pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, a critério das partes, na forma da Lei nº 14.133/2021 e Lei nº 8.245/91.

7 – DO PAGAMENTO:

Os pagamentos serão realizados mediante a apresentação da Nota Fiscal e Fatura correspondente. A Fatura deverá ser aprovada, obrigatoriamente, pelo Setor competente da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO que atestará a execução do objeto contratado, acompanhado da seguinte documentação:

- a) Nota Fiscal / fatura discriminativa, em via única, devidamente atestada pelo gestor do contrato;
- b) Prova de Regularidade relativa aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União (inclusive contribuições sociais), com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014;
- c) Prova de Regularidade relativa à Fazenda Estadual do domicílio ou sede da licitante;
- d) Prova de Regularidade relativa à Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante;
- e) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa, nos termos do Título VII-A das Consolidações das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

8 – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE DE RECURSOS:

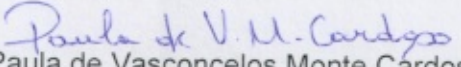
As despesas ocorrerão à conta de recursos específicos consignados no respectivo orçamento municipal, inerente à Unidade Gestora Contratante.

Dotação: 10.01.20.122.0001.2.015.0000

Elemento de Despesas: 3.3.90.36.00

Fonte: 1.500.0000.00

Pacatuba, 24 de março de 2025


Paula de Vasconcelos Monte Cardoso
Agente de Contratação