



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 12.001/2025-INEX.

1 - ABERTURA:

Por ordem do Ordenador de Despesas, o Sr. **José Maria Lima Dias**, da Secretaria de Segurança Pública, Defesa Civil e Patrimonial, foi instaurado o presente processo de Inexigibilidade de licitação objetivando **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO À RUA URBANO PINHEIRO, Nº 1500, CENTRO, PACATUBA-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA, DEFESA CIVIL E PATRIMONIAL** do Município de Pacatuba.

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 Segurança Pública, Defesa Civil e Patrimonial, conforme demonstrado no Documento de Formalização de Demanda (DFD).

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 08/2025. 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 está utilizando. O valor estimado para locação encontra-se dentro dos limites dos resultados obtidos em pesquisa conduzida pelo Laudo Técnico de Avaliação nº 08/2025.

2.3. Considerando que o município de Pacatuba não dispõe de um prédio que atenda integralmente às necessidades da Secretaria de Segurança Pública, Defesa Civil e Patrimonial, 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.

Nesse sentido, por meio do Laudo Técnico de Avaliação nº 08/2025, foi identificado o imóvel situado à Rua Urbano Pinheiro, nº 1500, 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 no Centro, neste Município.

2.4. Em relação à sua estrutura, o imóvel dispõe de salas adequadas para os atendimentos individuais e em grupo, compatíveis com as demandas da secretaria. As instalações elétricas



e hidráulicas atendem às normas técnicas vigentes (NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288), garantindo segurança e funcionalidade. O imóvel também possui ventilação e iluminação adequadas para proporcionar um ambiente acolhedor e confortável para os usuários e servidores.

Os custos operacionais e de manutenção do imóvel serão de responsabilidade da administração municipal, podendo ser custeados por meio de recursos próprios ou mediante contratação de serviços terceirizados. As despesas incluem transporte de documentos e mobiliário, limpeza, segurança e demais necessidades administrativas. O imóvel deverá garantir funcionamento ininterrupto, permitindo atendimento contínuo, inclusive nos horários estendidos, conforme as demandas da Secretaria de Segurança Pública, Defesa Civil e Patrimonial

2.5. Dessa forma, o referido imóvel objeto dessa inexigibilidade preenche todos os requisitos necessários e indispensáveis para o adequado funcionamento da Secretaria de Segurança Pública, Defesa Civil e Patrimonial e a prestação eficiente dos serviços públicos a 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



PREFEITURA DE
PACATUBA



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 Administra o; e (iv) o preço seja compatível com o mercado.

Nesse sentido, afigura-se elegível a contrata o direta, na modalidade de inexigibilidade de licita o, com fulcro no art. 74, inciso V c/c  5 , da Lei Federal n  14.133/21, para Loca o de um Imóvel situado a rua Urbano Pinheiro, N  1500, Centro de Pacatuba-CE, destinado ao funcionamento da Secretaria de Segurança Pública, Defesa Civil e Patrimonial do Município de Pacatuba, em virtude da inviabilidade de competi o, diante das seguintes razões:

Está comprovado que   inviável a competi o, sendo, portanto, permitida a loca o de imóvel por meio de Inexigibilidade de Licita o, considerando que Amanda Jessica Lima Palmeira, inscrito no CPF: 051.495.893-65,   proprietário do imóvel situado   Rua Urbano Pinheiro, N  1500, centro de Pacatuba-CE, cujas características de instala es e de localiza o atendem precisamente às necessidades do Município, conforme demonstrado em Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência, que integram os presentes autos.

A contrata o do imóvel será realizada por **inexigibilidade de licita o**, com fundamento no **Art. 74, inciso V, da Lei n  14.133/2021**, tendo em vista que o imóvel em questão   o ** nico que atende integralmente às características e necessidades da Secretária de Segurança Pública, Defesa Civil e Patrimonial, conforme demonstrado no Documento de Formaliza o de Demanda (DFD).**

Ressalta-se, ainda, que além de sua plena disponibilidade para uso, o valor da loca o encontra-se compatível com os preços praticados no mercado, conforme constatado no **Laudo de Avalia o n  08/2025.**

O imóvel foi avaliado previamente, conforme Laudo de Avalia o Laudo n  08/2025, elaborado por Elismar de Oliveira S , engenheiro civil, matrícula n  3421-5 CONFEA 060353148-2, anexado aos presente autos.

Assim, tendo em vista que o imóvel possui as características e localiza o necessárias para garantir o adequado funcionamento do equipamento da Secretaria contratante e a presta o eficiente dos serviços, cujas condi es definiram a sua escolha pela Administra o Pública, tem-se que o caso em questão se enquadra perfeitamente no dispositivo em que a lei classifica como licita o **inexigível**.

Desta forma, uma vez atendidas as disposi es normativas dos artigos 72 e 74 inciso V, quais sejam: formaliza o do devido processo administrativo de inexigibilidade; loca o de imóvel que atende às condicionantes legais; preço compatível com o mercado; e a autoriza o pela autoridade competente, revela-se devidamente justificada a presente contrata o mediante inexigibilidade de licita o.

4 – DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA:

A escolha recaiu sobre o imóvel localizado   Rua Urbano Pinheiro, N  1500, Centro de Pacatuba-CE, por possuir os requisitos legais necessários   sua contrata o, além de possuir preço compatível com o de mercado, conforme Laudo Técnico de Avalia o, consoante justificativas e documentos que repousam nos presentes autos, cuja propriedade   da Sra. Amanda Jessica Lima Palmeira, inscrita no CPF: 051.495.893-65, que apresenta os requisitos de habilita o e qualifica o mínimos necessários solicitados pela Administra o.



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 Secretária de Segurança Pública, Defesa Civil e Patrimonial bem como possui total disponibilidade de sua estrutura física e valor compatível com o preço de mercado, conforme Laudo de Avaliação de nº 08/2025.

Considerando que o Município de Pacatuba não dispõe de um prédio próprio que atenda integralmente às necessidades da Secretária de Segurança Pública, Defesa Civil e Patrimonial para o fim 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 Urbano Pinheiro, Nº 1500, Centro de Pacatuba-CE, que atende plenamente às especificações estabelecidas no DFD, assegurando infraestrutura adequada e condições favoráveis ao desempenho das atividades institucionais.

O imóvel foi avaliado previamente, conforme Laudo de Avaliação de nº 08/2025, elaborado por Elismar de Oliveira Sá, engenheiro civil, matrícula nº 3421-5 CONFEA 060353148-2, anexado aos presente autos.

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 08/2025, 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.

Assim, vale ressaltar que o preço mensal da locação é de **R\$ 4.910,00 (quatro mil, novecentos e dez reais)**, perfazendo o valor global de **R\$ 58.920,00 (cinquenta e oito mil, novecentos e vinte 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.

(assinatura)



O Município de Pacatuba/CE, assim como diversos outros municípios brasileiros, não possui estrutura pública suficiente para acomodar todos os setores administrativos essenciais à gestão municipal. Nesse contexto, torna-se necessária a locação de um imóvel para abrigar a Secretária de Segurança Pública, Defesa Civil e Patrimonial.

O imóvel situado na à Rua Urbano Pinheiro, Nº 1500, Centro de Pacatuba-CE foi identificado como a opção que melhor atende às exigências físicas e estruturais necessárias para o funcionamento adequado da referida Secretária de Segurança Pública, Defesa Civil e Patrimonial, conforme atestado no Laudo de Vistoria e Avaliação anexo. O imóvel apresenta amplas instalações, infraestrutura adequada, acessibilidade e condições que favorecem a eficiência das atividades.

A localização estratégica do imóvel, situado à Rua Urbano Pinheiro, Nº 1500, Centro de Pacatuba-CE, constitui um fator determinante na escolha do local, uma vez que proporciona acesso facilitado às principais vias de transporte e localização estratégica para os alunos daquela localidade.

A definição do valor da contratação foi baseada no laudo técnico que estabelece 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.

Diante dessas considerações, e em razão das condições de aproveitamento do imóvel, da verificação do atendimento aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência e da compatibilidade de seu valor no mercado, o preço da locação constante do Laudo de Vistoria será considerado como o teto máximo a ser pago pela administração municipal. Essa definição justifica-se não apenas pelo equilíbrio entre custo e benefício, mas também pela necessidade de garantir um espaço adequado e bem localizado, capaz de atender plenamente às demandas da Secretária de Segurança Pública, Defesa Civil e Patrimonial, contribuindo para a melhoria da gestão pública municipal.

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.

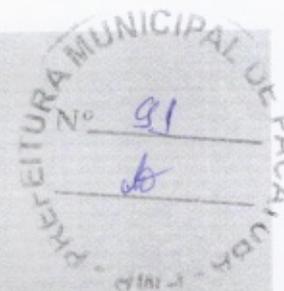
7 – DO PAGAMENTO:

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 SEGURANÇA PÚBLICA, DEFESA CIVIL E PATRIMONIAL 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;



PREFEITURA DE
PACATUBA



- c) Prova de Regularidade relativa à Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante;
- d) 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: 12.01.06.122.0001.2.031

Elemento de Despesas: 33.90.36.00

Fonte de Recurso: 1.500.0000.00

PACATUBA-CE, 10 de abril de 2025.

Paula de V. M. Cardoso
Paula de Vasconcelos Monte Cardoso
Agente de Contratação

PREFEITURA MUNICIPAL DE PACATUBA

R. Cel. João Carlos, Nº 345 – Centro
CEP. 61.801-215 - Pacatuba-CE