

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO Nº 019/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 007/2025

CONTRATO Nº 019/2025

A CÂMARA MUNICIPAL DO CEDRO, inscrita no CNPJ sob nº 11.412.103/0001-85, com sede à Rua Tiradentes, nº 409, Centro, Cedro/PE, por intermédio da sua Comissão Permanente de Licitação, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis, torna público para conhecimento dos interessados o presente Chamamento Público para Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação, conforme as condições a seguir estabelecidas:

1. DO OBJETO

Locação de imóvel comercial com área útil aproximada de até 95m² para funcionamento de Anexo e criação de salas para reuniões e recepção do Legislativo e atendimento às necessidades administrativas e legais da instituição.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Este procedimento é regido pela Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), em especial o disposto no art. 74, inciso V, que prevê a inexigibilidade de licitação para contratação de imóvel cujas características de localização e instalação tornem necessária sua escolha, condicionada à avaliação prévia de sua compatibilidade com os preços de mercado.

3. DA JUSTIFICATIVA

A contratação é justificada pela necessidade de espaço adicional para o arquivamento e guarda de documentos oficiais e permanentes da Câmara Municipal do Cedro, atendendo às exigências legais de preservação documental e garantindo maior organização e acessibilidade administrativa.

A opção pela inexigibilidade decorre da especificidade da localização exigida, a qual deve ser próxima à sede do Poder Legislativo, dentro do perímetro urbano municipal, com dimensões adequadas para armazenamento seguro e acesso restrito, o que inviabiliza a realização de procedimento competitivo.

4. DO TERMO DE REFERÊNCIA

4.1 Especificações do Imóvel

Localização: dentro do perímetro urbano de Cedro/PE, preferencialmente próximo à sede da Câmara Municipal;

- Finalidade: uso exclusivo para arquivamento e guarda de documentos oficiais e permanentes;
- Condições mínimas:

Rua Tiradentes, 409, Centro, CEP: 56.130-000, Cedro - PE

E-mail: camaracedro@hotmail.com

- Área útil mínima de até 95 m²;
- Estrutura física regularizada (Matrícula atualizada);
- Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;
- Ventilação adequada e segurança para preservação de documentos;
- Acesso para carga e descarga;
- Ausência de infiltrações e condições de umidade que possam comprometer a guarda dos documentos;
- Possibilidade de adaptações mediante autorização do locador.

4.2 Prazo de locação

Contrato com vigência inicial de 06 (seis) meses, prorrogável conforme interesse público e legislação vigente.

4.3 Valor estimado

O valor da locação será definido com base em avaliação mercadológica prévia elaborada pela administração ou profissional habilitado, garantindo compatibilidade com valores praticados na região.

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Poderão participar pessoas físicas proprietárias de imóveis localizados no perímetro urbano do Município de Cedro/PE que atendam aos requisitos do Termo de Referência e apresentem a documentação exigida para habilitação.

6. DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO (Pessoa Física)

Para habilitação, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

- Documento de identificação oficial com foto e CPF;
- Comprovante de residência atualizado;
- Certidões negativas:
- Certidão Conjunta da Receita Federal (Tributos Federais e Dívida Ativa da União);
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais (Cedro/PE);

- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- Laudo ou atestado de condições do imóvel, se aplicável.

7. DO PROCEDIMENTO

Publicação do edital em meio oficial e mural da Câmara Municipal;

Prazo para apresentação de manifestações de interesse com entrega de documentação do imóvel e do proprietário;

Vistoria técnica do imóvel pela equipe administrativa;

Avaliação mercadológica para fixação do valor do aluguel;

Celebração do contrato de locação.

8. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A participação neste chamamento não gera direito adquirido à contratação, que ficará condicionada à análise documental, vistoria e parecer técnico favorável;

A Câmara Municipal reserva-se o direito de não efetivar a contratação se verificar ausência de interesse público ou incompatibilidade com os preços de mercado;

Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão de Licitação e pela Presidência da Câmara.

CEDRO-PE, 09 de junho de 2025.

DIEGO ANTÔNIO DA SILVA BARROS
Agente de Contratação

ANEXO I

Processo Administrativo nº 019/2025
Inexigibilidade de Licitação nº 007/2025

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
Lei Federal nº 14.133/2021

1. Identificação

Demandante: Câmara Municipal de Cedro/PE

Processo: Inexigibilidade de Licitação

Objeto: Locação de imóvel comercial com área útil aproximada de até 95m² para funcionamento de Anexo e criação de salas para reuniões e recepção do Legislativo e atendimento às necessidades administrativas e legais da instituição.

2. Necessidade da contratação

- Crescimento institucional – O prédio-sede atingiu o limite físico para abrigar gabinetes, arquivo permanente e atendimento ao cidadão.
- Adequação legal – A Lei 14.133 determina espaço mínimo e acessibilidade para áreas administrativas; o imóvel atual não comporta adaptações sem intervenção estrutural dispendiosa.
- Atendimento ao público – A média de 120 atendimentos mensais exige área reservada e climatizada.

3. Requisitos da solução

Item	Requisito	Justificativa
R1	Área útil entre 75 m ² e 95 m ²	Compatível com projeto do Anexo (2 gabinetes, sala de arquivo, recepção).
R2	Distância ≤ 100 m do prédio-sede	Facilita circulação de servidores/vereadores; reduz custos de logística.
R3	Infraestrutura pronta (elétrica, dados, climatização)	Evita reformas e garante entrada em operação imediata.
R4	Documentação dominial regular	Exigência para contratação pública.

4. Levantamento de mercado

Pesquisa local (maio/2025): apenas um imóvel preenche simultaneamente área, distância e acessibilidade. Outros três imóveis:

CNPJ: 11.412.103/0001-85

- 60 m² – área insuficiente
- 100 m² – valor superior e pé-direito baixo (não atende ventilação)
- 80 m² – distância de 450 m da sede

O imóvel selecionado localiza-se à Rua Tiradentes, nº 60, parede/parede com a Câmara, possui laudo de avaliação preliminar confirmando preço de mercado.

5. Justificativa da inexigibilidade

A contratação enquadra-se no art. 74, V da Lei 14.133/2021, que torna inexigível a licitação para “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

licitacoescontratos.tcu.gov.br, jusbrasil.com.br

Além disso, o **art. 51 da mesma lei** prevê licitação para locação de imóveis, **ressalvado** o inciso V do art. 74, reafirmando a possibilidade de contratação direta quando não houver viabilidade de competição.

No caso concreto:

- Singularidade da localização – único imóvel contíguo ao prédio-sede.
- Adequação imediata – instalações prontas, acessíveis, sem necessidade de reforma significativa.
- Ausência de competição viável – demais ofertas não satisfazem requisitos ou implicam custos adicionais incompatíveis com vantajosidade.

6. Avaliação de custos

Descrição	Valor de locação (R\$/mês)	Base comparativa
Imóvel escolhido	R\$ 1.200,00	Laudo de avaliação (Corretor Imobiliário CRECI PE 11.727 F) Perito Avaliador Imobiliário (CNAI 15.556)
Média de três ofertas similares (distantes > 300 m)	R\$ 1.444,00	Pesquisa de mercado (imobiliárias locais)

Conclusão: O valor está dentro do intervalo de mercado (-16,9 % abaixo da média), atendendo ao requisito de vantajosidade.

7. Análise de riscos

Risco	Prob.	Impacto	Mitigação
Atraso na entrega do imóvel	Baixa	Médio	Cláusula contratual de multa e rescisão.
Inadaptação futura do espaço	Média	Alto	Prever cláusula de renovação condicionada a avaliação técnica anual.
Manutenção predial insuficiente	Baixa	Médio	Obrigar locador a manter instalações; vistorias semestrais.

8. Sustentabilidade e acessibilidade

- Instalações elétricas adaptadas para LED; possibilidade de instalação de painéis solares (telhado orientado a norte);
- Sistema de água em perfeito funcionamento;
- Piso tátil direcional, com faixas anti- derrapante;

9. Conclusão técnica

Diante da inviabilidade de competição e da adequação singular do imóvel analisado, recomenda-se a contratação direta por inexigibilidade (Art. 74, V, Lei 14.133/2021) para locação do bem, pelo prazo inicial de 06 (seis) meses, prorrogáveis conforme art. 107 da Lei 14.133, assegurada vantajosidade econômica e atendimento às necessidades institucionais.

CEDRO-PE, 09 de junho de 2025.

DIEGO ANTÔNIO DA SILVA BARROS
Agente de Contratação

TERMO DE REFERÊNCIA

Inexigibilidade de Licitação – Locação de Imóvel para Anexo da Câmara Municipal de Cedro/PE

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel urbano com área aproximada de até 95 m², situado nas imediações da sede da Câmara Municipal de Cedro/PE, para instalação do Anexo Legislativo, destinado ao funcionamento de gabinetes parlamentares, arquivo institucional e atendimento ao público.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A contratação direta se justifica com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição, dada a especificidade de localização e características físicas do imóvel, conforme Estudo Técnico Preliminar e pesquisa de mercado anexos.

3. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

Critério	Especificação mínima
Área útil	Entre 75 m ² e 95 m ²
Localização	Até 100 metros da sede da Câmara Municipal de Cedro/PE
Estrutura	No mínimo 3 salas e recepção
Acessibilidade	Em conformidade com a NBR 9050
Instalações	Elétrica, hidráulica e lógica em funcionamento; climatização mínima (ventilação ou ar-condicionado)
Documentação	Matrícula atualizada, IPTU e demais exigências legais.

4. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O locador deverá:

- Entregar o imóvel em condições plenas de uso;
- Manter as condições de infraestrutura e funcionamento durante a vigência contratual;
- Permitir vistorias e inspeções periódicas;
- Arcar com tributos e encargos que recaem sobre o imóvel (IPTU, taxas municipais, etc.).

5. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (Câmara)

- Pagar o valor mensal do aluguel dentro do prazo pactuado;
- Zelar pela conservação do imóvel;
- Restituir o imóvel ao final do contrato nas condições em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural.

6. PRAZO DE LOCAÇÃO

A locação terá vigência de 06 (seis) meses, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogada, conforme o interesse da Administração Pública, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

7. VALOR ESTIMADO

O valor mensal estimado para a locação é de até R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), totalizando o montante anual de R\$ 7.200,00 (sete mil duzentos reais).

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

01.01 - CÂMARA MUNICIPAL

01.031.0001.2.001.0000 - Manutenção das Atividades Legislativas da Câmara Municipal

3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

9. FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do contrato ficará a cargo da Secretaria da Câmara Municipal, ou servidor designado, que acompanhará a execução e cumprimento das cláusulas contratuais.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

- O imóvel será escolhido com base nos critérios de necessidade, conveniência, localização estratégica e vantagem econômica;
- Esta contratação será formalizada mediante instrumento contratual específico, com cláusulas claras de obrigações e prazos;
- Este Termo de Referência será parte integrante do processo de inexigibilidade.

CEDRO-PE, 09 de junho de 2025.



CÂMARA MUNICIPAL DE

CEDRO

CNPJ: 11.412.103/0001-85

DIEGO ANTÔNIO DA SILVA BARROS
Agente de Contratação



CÂMARA MUNICIPAL DE

CEDRO

Rua Tiradentes, 409, Centro, CEP: 56.130-000, Cedro - PE
E-mail: camaracedro@hotmail.com

MINUTA CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Processo nº 019/2025

Inexigibilidade nº 007/2025

Contrato nº ____/2025

CONTRATANTE: CÂMARA MUNICIPAL DE CEDRO, com sede à Rua Tiradentes, 409, Centro, Cedro/PE, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 11.412.103/0001-85, doravante denominado CONTRATANTE, neste ato representado por seu Presidente o Sr. Tiago Matias de Souza, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Rua N. Srª do Perpétuo Socorro, nº 397 - centro, nesta Cidade, inscrito no CIC/MF sob o nº 069.148.504-61, RG nº 6.666.283 - SDS/PE.

CONTRATADO:....., inscrito (a) no CPF sob nº e RG nº, residente e domiciliado na (Rua, Av.), doravante denominada simplesmente LOCADORA.

As partes acima qualificadas resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel, mediante as cláusulas e condições a seguir estabelecidas, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que torna inexigível a licitação para locação de imóvel com características únicas de localização e instalação, conforme processo administrativo citado.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

A presente licitação tem por objeto a Locação de imóvel comercial com área útil aproximada de até 95m² para funcionamento de Anexo e criação de salas para reuniões e recepção do Legislativo e atendimento às necessidades administrativas e legais da instituição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação se justifica pela inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende aos requisitos essenciais de localização estratégica (contíguo à sede do Poder Legislativo), acessibilidade e infraestrutura compatível, inexistindo, na circunvizinhança imediata, outro imóvel com as mesmas condições, conforme Estudo Técnico Preliminar e pesquisa de mercado anexos ao processo administrativo nº 019/2025.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

O contrato terá vigência de (....) meses, com início em de junho de 2025 e término em 31 de dezembro de 2025, podendo ser prorrogado por igual ou inferior período, mediante justificativa da Administração e disponibilidade orçamentária.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E PAGAMENTO

O valor mensal da locação será de R\$ (.....), totalizando R\$ (.....) ao final da vigência contratual.

O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante apresentação de recibo pela LOCADORA.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

01.01 - CÂMARA MUNICIPAL

01.031.0001.2.001.0000 - Manutenção das Atividades Legislativas da Câmara Municipal

3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

I – DA LOCADORA:

- a) Entregar o imóvel em condições de uso;
- b) Responsabilizar-se pelos tributos incidentes sobre o imóvel (IPTU, taxas municipais etc.);
- c) Manter a estrutura física e as instalações em condições adequadas durante o prazo contratual.

II – DA CÂMARA:

- a) Utilizar o imóvel exclusivamente para fins institucionais;
- b) Efetuar os pagamentos devidos nos prazos estipulados;
- c) Comunicar quaisquer danos estruturais e colaborar para sua manutenção adequada.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, por mútuo acordo entre as partes ou por iniciativa de uma delas, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias por escrito, sem ônus ou indenizações de parte a parte, salvo o pagamento proporcional da fração do mês de uso.

CLÁUSULA OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do contrato caberá à Secretaria da Câmara ou servidor designado, que acompanhará e verificará o cumprimento das obrigações contratuais.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Este contrato rege-se pela Lei nº 14.133/2021 e supletivamente pelo Código Civil.

As partes elegem o Foro da Comarca de Cedro/PE, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Cedro/PE, 09 de junho de 2025.



CÂMARA MUNICIPAL DE

CEDRO

CNPJ: 11.412.103/0001-85

TIAGO MATIAS DE SOUZA
PRESIDENTE
CONTRATANTE

CONTRATADA



CÂMARA MUNICIPAL DE

CEDRO