INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO Nº 020/2025
INEXIGIBILIDADE Nº 008/2025
CONTRATO Nº 020/2025

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

Constitui objeto para a Locação de imóvel urbano, devidamente regularizado, localizado no perímetro urbano do Município de Cedro/PE, a ser utilizado como anexo da Câmara Municipal do Cedro, destinado exclusivamente ao arquivamento e guarda de documentos oficiais e permanentes, em 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:
- Área útil mínima de até 35 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;
- 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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. Identificação da demanda

- **Órgão Demandante:** Câmara Municipal do Cedro – PE
- **Unidade Requisitante:** Secretaria Administrativa / Setor de Arquivo
- **Objeto:** Locação de imóvel urbano, devidamente regularizado, localizado no perímetro urbano do Município de Cedro/PE, a ser utilizado como anexo destinado ao arquivamento e guarda de documentos oficiais e permanentes da Câmara Municipal.

---

2. Fundamentação legal

O presente ETP é elaborado em conformidade com os arts. 18, 24 e 37 da **Lei Federal nº 14.133/2021** (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), que exige estudos técnicos preliminares para demonstrar:

- A necessidade da contratação (art. 18, I);
- Os requisitos necessários para a satisfação da necessidade (art. 18, II e III);
- A viabilidade técnica e econômica da contratação (art. 18, IV e VI).

---

3. Necessidade da contratação

A Câmara Municipal do Cedro possui acervo documental crescente, com necessidade legal de preservação e guarda permanente de documentos administrativos, contábeis e legislativos. O espaço atual da sede não comporta adequadamente esses arquivos, gerando riscos de perda, extravio ou deterioração.

A locação de um imóvel urbano próximo à sede da Câmara se apresenta como solução mais ágil e econômica frente à construção ou reforma, atendendo às exigências de conservação e acesso controlado aos documentos.

---

4. Requisitos do imóvel

- Localização: Perímetro urbano de Cedro/PE, preferencialmente próximo à sede da Câmara.
- Regularização: imóvel devidamente registrado e regularizado junto aos órgãos competentes.

- Área útil: até 35 m².
- Estrutura mínima: ambiente coberto, ventilado, piso em bom estado, instalação elétrica básica e acesso seguro.
- Finalidade exclusiva: guarda e arquivamento de documentos oficiais.

---

5. Estimativa de custos

Foi realizada pesquisa de mercado com base em valores médios de aluguel de pequenos imóveis comerciais e residenciais no município de Cedro/PE.

- **Valor médio identificado:** R$ 450,00 a R$ 500,00 mensais.
- **Estimativa para 12 meses:** até R$ 6.000,00 anuais.

Planilha de estimativa			
Item	**Quantidade**	**Valor Unitário (R$)**	**Valor Total (R$)**
Aluguel mensal do imóvel	12 meses	500,00	6.000,00
Total estimado	-	-	**6.000,00**

6. Análise de viabilidade

- **Técnica:** imóvel atende aos requisitos de área e localização; permite preservação e fácil acesso a documentos.
- **Econômica:** custo de locação mensal inferior a alternativas como construção, adaptação ou guarda terceirizada.
- **Operacional:** reduz necessidade de obras e possibilita uso imediato.

---

7. Riscos identificados e mitigação

- **Risco:** imóvel não atender às condições de segurança ou regularização documental.
  - *Mitigação:* vistoria prévia e exigência de documentação do imóvel.
- **Risco:** reajuste do valor de locação ou rescisão contratual.
  - *Mitigação:* cláusulas contratuais prevendo prazos e índices de reajuste.

---

8. Conclusão

A locação de imóvel urbano até 35 m², por valor de até R$ 500,00 mensais, é a alternativa mais adequada e economicamente viável para atender a demanda da Câmara Municipal do Cedro, garantindo a guarda segura de documentos oficiais e permanentes, em conformidade com a Lei 14.133/2021.

CEDRO-PE, 09 de junho de 2025.

DIEGO ANTÔNIO DA SILVA BARROS
Agente de Contratação

CÂMARA MUNICIPAL DE
CEDRO

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Processo nº 020/2025
Inexigibilidade nº 008/2025
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 urbano, devidamente regularizado, localizado no perímetro urbano do Município de Cedro/PE, a ser utilizado como anexo da Câmara Municipal do Cedro, destinado exclusivamente ao arquivamento e guarda de documentos oficiais e permanentes, em 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 020/2025.

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.

TIAGO MATIAS DE SOUZA
PRESIDENTE
CONTRATANTE

_____
CONTRATADA