



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
SECRETARIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DIRETORIA DE LICITAÇÕES

Processo: 152/2025

Rubrica: _____

Fls: _____

TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 152/2025

CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE Nº 024/2025

CONTRATANTE

CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE (MS)

OBJETO

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO PRÉDIO
ANEXO DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE (MS)**

VALOR DA LOCAÇÃO - 12 MESES

R\$ 390.000,00 (TREZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

CONTRATADA

**SPOTNIK PRODUÇÃO E ASSESSORIA EM RADIODIFUSÃO
LTDA**

CNPJ Nº 58.051.403/0001-40



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
SECRETARIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DIRETORIA DE LICITAÇÕES

Processo: 152/2025

Rubrica: _____

Fls: _____

SUMÁRIO

1. DO OBJETO	3
2. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	3
3. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO	3
4. DA PESQUISA DE PREÇO	4
5. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, DO CUSTO DE ADAPTAÇÕES E DA AMORTIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS.....	4
6. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO	5
7. DO AMPARO LEGAL	5
8. DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO	5
9. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL	6
10. DA CONTRATAÇÃO	6
11. DA CONCLUSÃO.....	6



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
SECRETARIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DIRETORIA DE LICITAÇÕES

Processo: 152/2025

Rubrica: _____

Fls: _____

TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 024/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 152/2025

Torna-se público, para conhecimento dos interessados, que a **CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE (MS)**, através da Diretoria de Licitações, realizou procedimento de contratação direta – inexigibilidade, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e demais normas aplicáveis.

1. DO OBJETO

1.1. O objeto do presente procedimento é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO PRÉDIO ANEXO DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE (MS)**, conforme condições estabelecidas neste termo e seus anexos.

1.2. O objeto compreende a locação do imóvel situado na Rua Pestalozzi, nº 121, Bairro Jatiuca Park, nesta Capital, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição sob a matrícula nº 163.941, inscrição municipal nº 640037014, para fins não residenciais e destinação específica para a instalação do prédio anexo da Câmara Municipal de Campo Grande (MS).

2. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

2.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Câmara Municipal de Campo Grande (MS), atendida pela dotação: 33.90.39.10 – locação de imóveis.

3. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

3.1. Conforme justificativa apresentada na Solicitação de Demanda (SD) da Secretária-geral da Câmara Municipal:

“A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade de alocação adequada dos setores e departamentos administrativos da Câmara Municipal de Campo Grande, atualmente instalados em imóvel anexo localizado na Rua Ricardo Brandão, nº 1550, Bairro Jatiuca Park, cuja locação ocorre por meio do Contrato Administrativo nº 049/2017, firmado com a empresa Anaca Empreendimentos Ltda.

O contrato vigente apresenta valor mensal de R\$ 40.939,43 (quarenta mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e três centavos), totalizando R\$ 491.273,20 (quatrocentos e noventa e um mil, duzentos e setenta e três reais e vinte centavos) ao ano. Considerando o término da vigência contratual e a necessidade de continuidade das atividades administrativas, a Administração buscou negociar a redução do valor de locação com a atual locadora. Contudo, a empresa manifestou-se, formalmente, contrária à redução solicitada, conforme comprovação constante nos autos do processo.

Diante da negativa e da perspectiva de reajuste futuro do contrato pelo índice IGPM-FGV, o que acarretaria aumento de despesa, a Câmara Municipal empreendeu tratativas para identificar alternativas mais vantajosas e economicamente adequadas. Nesse contexto, foi identificado imóvel localizado na Rua Pestalozzi, nº 121, Bairro Jatiuca Park, imóvel contíguo ao prédio principal da Câmara Municipal, que reúne condições estruturais, logísticas e funcionais compatíveis com as necessidades operacionais dos setores hoje instalados no prédio anexo.

O imóvel proposto apresenta localização estratégica pois permite a continuidade do fluxo de trabalho sem prejuízo às atividades administrativas, garante a manutenção da integração entre dos setores, bem como o acesso facilitado de servidores e cidadãos. Em negociação com o proprietário, obteve-se proposta de locação no valor de R\$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais) mensais, totalizando R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais) anuais — o



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
SECRETARIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DIRETORIA DE LICITAÇÕES

Processo: 152/2025

Rubrica: _____

Fls: _____

que representa economia direta de R\$ 101.273,20 (cento e um mil, duzentos e setenta e três reais e vinte centavos) apenas no primeiro ano, sem considerar o reajuste que seria aplicado ao contrato atual.

A escolha do imóvel, atendendo o interesse público, encontra-se justificada considerando os seguintes aspectos:

- Localização estratégica, considerando que o imóvel é contíguo ao prédio sede da Câmara Municipal;*
- Compatibilidade funcional do imóvel, não sendo necessário adequações para a instalação e operação dos setores da Câmara Municipal e;*
- Economicidade em relação ao contrato vigente....”*

3.2. Como se observa, o cenário fático que enseja a presente contratação decorre do término da vigência do Contrato Administrativo nº 049/2017, referente ao imóvel da Rua Ricardo Brandão, nº 1550, e da frustração nas negociações para redução de valores com a atual locadora, a empresa Anaca Empreendimentos Ltda. Diante da negativa formal de repactuação financeira e da iminência de reajustes contratuais onerosos baseados no IGPM, a Administração, em estrita observância ao princípio da economicidade, buscou alternativas no mercado imobiliário que pudessem oferecer melhores condições técnicas e financeiras

3.3. Destarte, o imóvel situado na Rua Pestalozzi, nº 121, Bairro Jatiuca Park apresenta uma característica de singularidade absoluta para a logística do órgão: a contiguidade física ao prédio sede desta Casa de Leis.

4. DA PESQUISA DE PREÇO

4.1. Nos termos do inciso I do §5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021¹, a pesquisa de preço tomará como base a avaliação prévia do bem, o que ocorreu através da elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) nº 118548.

4.2. O PTAM apresentado foi elaborado pelo perito avaliador Flávio Henrique Cordon Vieira Rosa (CRECI 7058 / CNAI 37756). A validade jurídica deste instrumento é pacífica no ordenamento atual. A Resolução-COFECI nº 1.066/2007 regulamenta a competência dos Corretores de Imóveis para a emissão de pareceres técnicos de valor de mercado, e a inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) confere ao profissional a habilitação específica e o selo certificador que atesta a conformidade com as normas da categoria.

4.3. O PTAM em análise selecionou 06 (seis) imóveis paradigmas (referenciais) localizados em bairros contíguos à área de interesse (Chácara Cachoeira, Jardim dos Estados), garantindo a comparabilidade locacional e socioeconômica. O documento apurou o Valor Unitário Médio de Locação para a região em R\$ 65,68/m². Aplicando-se este valor unitário à área construída do imóvel objeto da locação (504,64 m²), chegou-se ao Valor de Mercado Referencial de R\$ 33.144,34 (Trinta e três mil, cento e quarenta e quatro reais e trinta e quatro centavos).

5. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, DO CUSTO DE ADAPTAÇÕES E DA AMORTIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS

5.1. A instrução processual acostou aos autos o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) e o levantamento fotográfico atualizado do imóvel.

5.2. O laudo técnico de avaliação adotou critério conservador ao classificar o imóvel no estado "Regular" (Tipo "C"), conforme a Tabela de Ross-Heidecke aplicada no tratamento dos dados. Isso significa que o imóvel tem desgaste natural da idade, mas está funcional.

5.3. A Solicitação de Demanda afirma que o imóvel está em "bom estado de conservação" e não

¹ “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;”



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
SECRETARIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DIRETORIA DE LICITAÇÕES

Processo: 152/2025

Rubrica: _____

Fls: _____

precisa de reparos iniciais, atestando a funcionalidade imediata do bem.

5.4. Desta forma, atesta-se a inexistência de custos iniciais de adaptação para a ocupação (Art. 74, § 5º, I), razão pela qual o prazo de amortização de investimentos é, portanto, irrelevante neste caso, visto que não haverá dispêndio de capital por parte da Câmara para adequar o prédio.

6. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor mensal do aluguel é de R\$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais), correspondendo ao valor de R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

ITEM	SERVIÇO	UNID	QTD	VALOR UNIT. (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA PESTALOZZI, Nº 121, BAIRRO JATIUCA PARK	MENSAL	12	32.500,00	390.000,00

6.2. A análise comparativa entre o contrato que se encerra e a nova proposta revela uma economia substancial aos cofres públicos. A nova contratação gera uma economia imediata de R\$ 101.273,20 (cento e um mil, duzentos e setenta e três reais e vinte centavos) apenas nos primeiros 12 meses de vigência, atendendo ao princípio da economicidade.

6.3. Ademais, o valor proposto é inferior à avaliação técnica de mercado, o que afasta qualquer risco de superfaturamento.

7. DO AMPARO LEGAL

7.1. A contratação encontra amparo legal nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021².

8. DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

8.1. Nos termos do art. 72, inciso V, da Lei nº 14.133/2021³, foram exigidos do contratado os requisitos mínimos necessários de habilitação e qualificação, o que está em consonância com o art. 37, inciso XXI da Constituição Federal de 1988.

8.2. Adicionalmente, foi consultado o sistema de Certidões da Controladoria-Geral da União para se obter a Certidão Negativa Correccional (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM), matrícula do imóvel e contrato social da empresa.

8.3. *In casu*, conforme documentos apresentados, a empresa apresenta regularidade fiscal, social e trabalhista, conforme documentos comprobatórios juntados aos autos.

8.4. De igual modo, a propriedade do imóvel está comprovada pela documentação apresentada, em especial a escritura pública de integralização de capital. Posteriormente, após seu registro, será apresentada matrícula atualizada do imóvel.

² 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

(...)

f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;

³ 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;



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
SECRETARIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DIRETORIA DE LICITAÇÕES

Processo: 152/2025

Rubrica: _____

Fls: _____

9. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

9.1. A razão da escolha do fornecedor encontra-se pormenorizada na SD, baseando-se em dois pontos singulares: a Contiguidade Geográfica e a Infraestrutura Especializada Pré-Existente.

9.2. O imóvel selecionado, situado na Rua Pestalozzi, nº 121, distingue-se de todas as outras opções disponíveis no mercado imobiliário de Campo Grande por uma característica geográfica insuperável: ele é contíguo (vizinho de muro) ao prédio principal da Câmara Municipal. Tal característica faz com que sua locação seja consideravelmente mais vantajosa do que a do imóvel atualmente locado, ainda que não se levasse em consideração a economia que será proporcionada com o valor menor que será pago a título de aluguel.

9.3. A contiguidade física, no contexto da administração de complexos legislativos, não é uma mera conveniência, mas um fator determinante de eficiência administrativa e segurança institucional. A locação de imóveis vizinhos para a expansão de sedes públicas configura hipótese clássica de inviabilidade de competição, pois a "vizinhança" é um atributo que nenhum outro imóvel, por mais moderno ou barato que seja, pode oferecer se estiver localizado a quadras ou quilômetros de distância.

9.4. A instrução processual informa categoricamente que o imóvel "apresenta bom estado de conservação, não sendo necessários custos de adaptações para sua ocupação", o que garante eficiência imediata.

9.5. A contratação será formalizada com a empresa SPOTNIK PRODUÇÃO E ASSESSORIA EM RADIODIFUSÃO LTDA, inscrita no CNPJ nº 58.051.403/0001-40, proprietária do imóvel.

9.6. Ademais, revela-se importante pontuar que não existem imóveis públicos disponíveis na região onde está localizada a Câmara Municipal de Campo Grande (MS).

10. DA CONTRATAÇÃO

10.1. As condições da contratação estão estabelecidas no Termo de Referência e na Minuta de Contrato, anexos deste Termo.

10.2. Salienta-se que ante à natureza do objeto, a relação material da locação exige a aplicação da Lei nº 8.245/91. Nesse sentido, a Administração Pública, ao firmar contratos de locação, está sujeita tanto às normas de direito público, que regem suas contratações, quanto às normas de direito privado, que disciplinam as relações locatícias.

11. DA CONCLUSÃO

11.1. Diante do exposto, ciente de que se trata de decisão discricionário da autoridade competente, propõe-se:

11.1.1. A contratação direta com fulcro no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021;

11.1.2. Autorizar a locação do imóvel situado na Rua Pestalozzi, nº 121, Bairro Jatiuca Park, Campo Grande (MS), mediante a formalização de contrato locatício com a empresa **SPOTNIK PRODUÇÃO E ASSESSORIA EM RADIODIFUSÃO LTDA**, CNPJ nº 58.051.403/0001-40.

11.2. Submeto os autos à análise da Controladoria-Geral e da Procuradoria-Geral para emissão dos competentes pareceres.

Campo Grande (MS), 08 de dezembro de 2025.

Raymundo Gozzi Jr.
Diretor de Licitações