



PROCESSO ADMINISTRATIVO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2025.12.05.1

OBJETO: Locação de 01 (um) imóvel tipo casa, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura e Igualdade Social de Lavras da Mangabeira/CE.

O Agente de Contratação do Município de Lavras da Mangabeira, por ordem do Exmo. Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Cultura e Igualdade Social, a Sra. Francisca Gomes de Holanda, e no uso de suas funções, vem abrir o presente Processo Administrativo de **Inexigibilidade de Licitação nº 2025.12.05.1**, para a Locação de 01 (um) imóvel tipo casa, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura e Igualdade Social de Lavras da Mangabeira/CE, em favor da empresa **BELA VISTA SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, estabelecida Rod. BR 230, s/n, Km 38 - Sala 04, Virgílio de Aguiar Gurgel, Lavras da Mangabeira/CE, inscrita no CNPJ sob o nº 13.766.291/0001-75, representada pelo Sr. Inácio Alves de Sousa Neto, inscrito no CPF sob o nº 824.688.693-20.

DA FUNDAMENTAÇÃO

As contratações da administração pública obedecem aos ditames da lei, que dispõe a obrigatoriedade de um procedimento licitatório nas modalidades elencadas no art. 28, da Lei Federal nº 14.133/2021. O legislador no intuito de dar maior segurança ao dinheiro público limitou o administrador para que este contratasse apenas diante de propostas mais vantajosas para a administração pública, mas é claro que há situações que exige uma contratação direta, que se encontra como uma exceção à regra. Por essa razão, só serão permitidas em circunstâncias que caracterizem verdadeiramente uma situação de excepcionalidade.

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

Art. 37...

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.



Prefeitura Municipal de Lavras da Mangabeira
Governo Municipal
CNPJ nº 07.609.621/0001-16



Substituindo a antiga Lei de Licitações, a Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, que excepcionou a regra da licitação em duas espécies de procedimentos: a) dispensa de licitação (art. 75); e b) inexigibilidade de licitação (art. 74).

Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, *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.

Anteriormente, este ato era dispensável da realização de um procedimento licitatório, com suporte no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/1993, para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionassem a escolha, desde que o preço fosse compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. Ao prever a possibilidade de dispensa de licitação para a locação de imóveis, o legislador da Lei nº 8.666/1993 deve ter antevisto as dificuldades em se estabelecer critérios objetivos de avaliação de propostas ante as inúmeras variáveis que acompanham a seleção de tal espécie de objeto (valor do aluguel do imóvel, localização, área, proximidade de serviços públicos, qualidade das instalações, segurança da região, facilidade de acesso, custos condominiais, entre outros).

O artigo 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

A Lei de Licitações nº 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, acertadamente, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação. O pressuposto que levou o legislador a autorizar o afastamento do dever de licitar nesses casos repousa sobre a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada, "singularidade").



Pois bem, no caso em tela e considerando a nova lei de licitações e contratos (Lei Federal nº 14.133/2021) a justificativa para a inexigibilidade envolvendo compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 73, 5º): I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e 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.

Conforme constatado acima, evidencia-se a possibilidade legal da contratação direta, sem a necessidade de procedimento licitatório, devidamente fundamentado na legislação e doutrina.

DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

Justificamos a escolha do referido imóvel, visto o mesmo atender as necessidades da Secretaria Municipal de Cultura e Igualdade Social, e que a instalação pretendida fora escolhida levando-se em conta o espaço físico, pois é amplo, bem como a sua localidade, ressaltando, ainda, a logística operacional de administração das atividades, bem como pelo fato de que o município não dispõe de imóvel próprio disponível para essa finalidade.

DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na Rua Cel. Augusto, 75, Centro, Lavras da Mangabeira/CE, de responsabilidade da empresa **BELA VISTA SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIARIA LTDA**, estabelecida Rod. BR 230, s/n, Km 38 - Sala 04, Virgílio de Aguiar Gurgel, Lavras da Mangabeira/CE, inscrita no CNPJ sob o nº 13.766.291/0001-75, representada pelo Sr. Inácio Alves de Sousa Neto, inscrito no CPF sob o nº 824.688.693-20, tendo em vista o imóvel apresentar melhor estrutura, área física e localização, e inexistência de outros imóveis com características apropriadas para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Cultura e Igualdade Social, além de possuir preço compatível com o praticado no mercado.

Assim, pelas razões e posicionamentos ora expendidos e, também, pelas recomendações legais previstas no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, entendemos estar perfeitamente justificada a contratação em preço.

DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

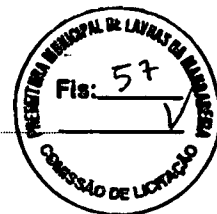
A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do Erário Municipal deve ser meta permanente de qualquer administração.

Como se sabe, tendo em vista que o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa à administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço.

O preço pactuado nesse processo administrativo de INEXIGIBILIDADE de licitação é o preço estabelecido pelo Laudo Técnico de Vistoria realizado pelo Engenheiro do Município. Sendo que o valor ofertado pela locação do imóvel estar compatível com a realidade mercadológica, conforme laudo de avaliação do engenheiro responsável, devidamente acostado aos autos do processo.



Prefeitura Municipal de Lavras da Mangabeira
Governo Municipal
CNPJ nº 07.609.621/0001-16



DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação e de regularidade fiscal do contratado, conforme estabelecido nas disposições da nova lei de licitações, vejamos o que dispõe o art. 72, inciso II da Lei:

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;

Por sua vez, no tocante a habilitação do contratado, o art. 66 e 68 da Lei Federal nº 14.133/2021 assevera o seguinte:

Art. 66. A habilitação jurídica visa a **demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações**, e a documentação a ser apresentada por ele **limita-se à comprovação de existência jurídica da pessoa** e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada.

Art. 68. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

I - a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II - a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV - a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V - a regularidade perante a Justiça do Trabalho;

VI - o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

Resta deixar consignado que o(a) Locador(a) demonstrou sua habilitação jurídica e regularidade fiscal, conforme os documentos que foram apresentados e que estão disponíveis nos presentes autos.

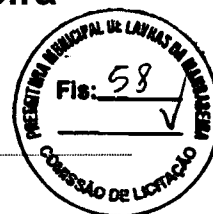
DA FONTE DE RECURSOS (DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA)

Os recursos necessários para o referido pagamento são provenientes do próprio Município previstos na seguinte dotação orçamentária:

Órgão	Unid. Orç.	Projeto/Atividade	Elemento de Despesa
18	01	04.122.0007.2.153.0000	33903900



Prefeitura Municipal de Lavras da Mangabeira
Governo Municipal
CNPJ nº 07.609.621/0001-16



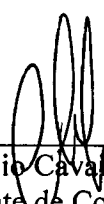
DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Agente de Contratação da Prefeitura Municipal de Lavras da Mangabeira, o Sr. José Cláudio Cavalcante de Souza, no uso de suas atribuições legais e considerando tudo o que consta deste Processo Administrativo, vem emitir a presente Declaração de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no **Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, para a Locação de 01 (um) imóvel tipo casa, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura e Igualdade Social de Lavras da Mangabeira/CE, em favor da empresa **BELA VISTA SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, estabelecida Rod. BR 230, s/n, Km 38 - Sala 04, Virgílio de Aguiar Gurgel, Lavras da Mangabeira/CE, inscrita no CNPJ sob o nº 13.766.291/0001-75, representada pelo Sr. Inácio Alves de Sousa Neto, inscrito no CPF sob o nº 824.688.693-20.

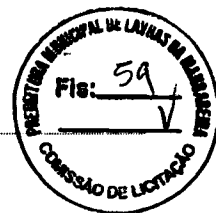
Do acima exposto, inobstante o interesse em contratar a referida empresa, relativamente à locação em questão, é decisão discricionária da Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Cultura e Igualdade Social, optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

Assim, nos termos do **Art. 72, da Lei nº 14.133/2021**, vem comunicar a Exma. Sra. Francisca Gomes de Holanda, Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Cultura e Igualdade Social, todo teor da presente declaração, para que proceda, se de acordo, com o ato de Homologação/Autorização deste procedimento de Contratação.

Lavras da Mangabeira/CE, 05 de dezembro de 2025.



José Cláudio Cavalcante de Souza
Agente de Contratação



TERMO DE HOMOLOGAÇÃO E **AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO**

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2025.12.05.1

A Exma. Sra. Francisca Gomes de Holanda, Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Cultura e Igualdade Social, vem no uso de suas atribuições legais, e de acordo com o que determina o Art. 72 da Lei nº 14.133/2021, e suas alterações posteriores, e considerando o que consta do presente Processo Administrativo, face a justificativa apresentada, **HOMOLOGO E AUTORIZO** a Locação de 01 (um) imóvel tipo casa, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura e Igualdade Social de Lavras da Mangabeira/CE, em favor da empresa **BELA VISTA SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, sendo que a respectiva contratação terá o valor de R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais) mensais, perfazendo o valor global de R\$ 17.400,00 (dezessete mil e quatrocentos reais), a ser pago conforme as condições previstas no instrumento contratual, determinando, outrossim, que se proceda a publicação do devido extrato desta Homologação/Autorização de Contratação, nos termos do art. 72, parágrafo único da Lei Federal nº 14.133/2021.

Ao Setor Contábil-financeiro para as providências cabíveis.

Notifique-se a supracitada empresa para celebração do respectivo Contrato.

Ciência aos interessados.

Publique-se.

Paço da Prefeitura Municipal de Lavras da Mangabeira - Estado do Ceará,
08 de dezembro de 2025.

Francisca Gomes de Holanda
Ordenadora de Despesas
Secretaria Municipal de Cultura e Igualdade Social