



**JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE, RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR E
JUSTIFICATIVA DO PREÇO – PROCESSO DE Nº 2025.04.30.02-DIV
INEXIGIBILIDADE Nº 2025.04.30.02-DIV**

OBJETO: Serviços Cartorários (certidão de buscas e abertura de Matrículas, prenotação, retificação e Registro de imóveis) Junto ao cartório de Imóveis do Município, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental e Procuradoria Geral do Município de Caucaia/CE.

O MUNICÍPIO DE CAUCAIA-CEARÁ, com sede em Rodovia Ce-090 Km 01, 1076, Bairro Itambé em Caucaia, Estado do Ceará, CEP: 61.600-970, inscrito(a) no CNPJ sob o Nº 07.616.162/0001-06, através da de Planejamento Urbano e Ambiental e Procuradoria Geral, necessitam contratar os serviços mencionados no objeto acima mencionado.

1. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE:

Sabe-se que a regra para contratação de serviços e bens é a licitação, de modo a respeitar a supremacia do interesse público e evitar a pessoalidade no trato do patrimônio do ente federado. Por outro lado, há casos em que a exigência de licitação se revela, por si, contrária ao interesse público (quando há de se aplicar a figura da dispensa de licitação); há ainda casos em que a própria natureza do serviço implica a inviabilidade da competição e, portanto, de ato licitatório (hipótese de inexigibilidade). Quer no caso de dispensa, quer no de inexigibilidade, ocorre a chamada “contratação direta” do bem ou do serviço.

A inexigibilidade, sendo exceção à regra (dever geral de licitar), deve corresponder a previsões expressas, minudentes e inequívocas na ordem jurídica. Tais previsões se encontram na Lei nº 14.133/2021 (a “Nova Lei de Licitações”), em seu art. 74, *in verbis*:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

Vê-se, assim, que uma das hipóteses de inexigibilidade, expressamente prevista na norma competente, é a Serviços Cartorários (certidão de buscas e abertura de Matrículas, prenotação, retificação e Registro de imóveis) Junto ao cartório de Imóveis.

Nesse contexto, verifica-se a inviabilidade de competição para a **contratação dos serviços** cartorários junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia/CE, uma vez que tais serviços — como certidões de busca, abertura de matrículas, prenotações, retificações e registros de imóveis — são atribuídos exclusivamente por lei ao respectivo cartório competente pela circunscrição imobiliária do município.

Nos termos da **Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos)**, cada serventia extrajudicial possui **competência territorial exclusiva**, sendo o **Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia** o único autorizado legalmente a praticar os atos registrais referentes aos imóveis situados no território do município de Caucaia/CE. Portanto, não há possibilidade de competição entre prestadores de serviços, configurando-se a hipótese típica de inexigibilidade de licitação.



[Handwritten signatures]



Adicionalmente, a natureza dos serviços cartorários não se enquadra no regime comum de contratação com base em preços e concorrência, uma vez que **os emolumentos cobrados pelos cartórios são tabelados por norma estadual**, o que reforça a inviabilidade de disputa ou comparação de propostas entre eventuais fornecedores.

Dessa forma, resta **caracterizada a inexigibilidade de licitação** com fundamento no **art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021**, para a contratação direta do **Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia/CE**, visando à obtenção de documentos e práticas indispensáveis ao exercício das competências legais da administração pública, em especial no âmbito da **Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental** e da **Procuradoria Geral do Município**.

2. JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA:

2.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, inciso I da Lei nº 14.133/2021.

2.2. Considerando-se que o **CARTORIO DO 2º OFICIO DA COMARCA DE CAUCAIA** é o **OFICIO PRIVATIVO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAUCAIA**, conforme a localização por região, cujo preço a ser pago é o da, cabe a aplicação do disposto no art. 74, I da Lei nº 14.133/2021

Justificativa pertinente à escolha da contratação do Cartório **OFICIO PRIVATIVO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAUCAIA, Rua Barão de Ibiapina, 340, Centro, Caucaia**, Estado de Ceará, CEP 61.600-180, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.695.306/0001-72 de acordo com a documentação do cartório e ato de inexigibilidade de Licitação, nos termos do inciso I do art. 74 da Lei 14.133/2021, e alterações posteriores.

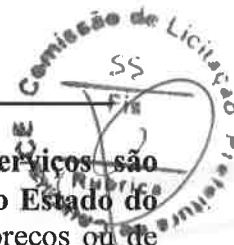
Assim, e por entender que se encontram cumpridos os requisitos previstos na legislação, em especial quanto a fundamentação da contratação por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, em conformidade com o art. 74, inciso I, da Lei n.º 14.133/2021.

3. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Nos termos do art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a licitação é inexigível quando houver inviabilidade de competição, em especial para a contratação de fornecedor exclusivo. A situação ora analisada se enquadra perfeitamente nessa hipótese legal, diante da **necessidade de contratação de serviços cartorários junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia/CE**, para atendimento de demandas da **Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental** e da **Procuradoria Geral do Município**.

Os serviços a serem contratados envolvem, entre outros, a **expedição de certidões, abertura de matrículas, prenotações, registros e retificações de imóveis**, os quais são **atos privativos do cartório competente da circunscrição imobiliária onde os imóveis se situam**, conforme dispõe a **Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos)**. Dessa forma, a execução desses serviços **não pode ser realizada por outro fornecedor, dada a exclusividade legal conferida à serventia extrajudicial competente**.

Handwritten signature: P. V. V.



Além disso, cumpre destacar que os **emolumentos cobrados por tais serviços são estabelecidos por meio de tabela oficial definida pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará**, o que reforça a ausência de qualquer possibilidade de competição de preços ou de escolha entre prestadores.

Portanto, diante da **exclusividade legal e territorial** do Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia para a realização dos atos pretendidos, está configurada a **inviabilidade de competição**, legitimando a **contratação direta por inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

4.0 DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

Os valores correspondentes aos serviços cartorários de imóveis são tabelados e descritos na Tabela de Emolumentos Extrajudiciais 2025 - Tribunal de Justiça do Ceará, estabelecidos pela Legislação estadual aplicada: Lei nº 14.283(D.O. 29.12.2008), Lei nº 14.826(de 28.12.2010 – D.O 29/12/2010), Lei nº 13.180(de 26.12.2001), Lei nº 15.249(de 17.12.12- D.O. 19.12.12) e Lei nº 16.131/2016 (de 01.11.2016 – D.O 14.11.2016). OBS: o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará - TJCE atualiza os valores dos atos das Tabelas de Emolumentos Extrajudiciais válidos a partir de 01.01.2025 em 4,8729285227% mesmo percentual aplicado pela SEFAZ ao reajustar o valor unitário da Unidade Fiscal de Referência do Estado do Ceará-UFIRCE para o exercício fiscal de 2025 de R\$ 5,74952 para R\$ 6,02969, conforme Instrução Normativa SEFAZ Nº 155, publicada á pagina 79 do Caderno 2 do Diário Oficial do Estado do Ceará de 16.12.2024, atualizada e divulgada pela CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA - TJCE — ANEXOS A PORTARIA Nº 2749/2024-GABPRESI, publicada no Diário da Justiça Eletrônico administrativo (DJ@A) - Tabela de Emolumentos Extrajudicial 2025, não sendo possível assim qualquer negociação de valor. A escolha do fornecedor do serviço o CARTORIO DO 2º OFICIO DA COMARCA DE CAUCAIA é o **OFICIO PRIVATIVO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAUCAIA**, inscrito no CNPJ Nº 01.695.306/0001-72, se dar em função por ser o cartório a realizar os serviços cartoriais.

O preço para a contratação é de R\$ 329.344,62 (trezentos e vinte e nove mil e trezentos e quarenta e quatro reais e sessenta e dois centavos), correspondente aos serviços cartorários, que serão pagos de acordo com a execução dos serviços.

Ressalte-se que todo e qualquer tipo de serviços e taxas deverão seguir a tabela de emolumentos extrajudiciais 2025, de 18/12/24, do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará.

5.0 DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL.

Nos procedimentos administração para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no artigo 62 Lei 14.133/2021.

Diante disso resta deixar consignado que a contratada demonstrou-se apta para sua habilitação conforme documentos acostados aos autos.

6.0 DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município, informado abaixo:



UNIDADE ADMINISTRATIVA	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSOS
37.01 – Procuradoria Geral do Município	03.091.0060.2.156.0000	3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiro Pessoa Jurídica	1.500.0000.00
27.01 - Secretaria Municipal Planejamento Urbano e Ambiental – SEPLAN	04.122.0161.2.123.0000 - Apoio Administrativo secretaria de planejamento urbano e ambiental.	3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiro Pessoa Jurídica	1.500.0000.00 – Recursos Não Vinculados de Impostos

CONCLUSÃO:

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com o CARTORIO DO 2º OFICIO DA COMARCA DE CAUCAIA é o **OFICIO PRIVATIVO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAUCAIA**, inscrito no CNPJ Nº 01.695.306/0001-72, no valor estimado de R\$ R\$ 329.344,62 (trezentos e vinte e nove mil e trezentos e quarenta e quatro reais e sessenta e dois centavos), mediante procedimento de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, caput e inciso, | da Lei nº 14.133/21, em face da documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

Caucaia – CE, 30 de abril de 2025.

José Adi Carneiro Bastos Neto
Ordenador de Despesas da Secretaria
Municipal de Planejamento Urbano e
Ambiental – SEPLAN

Vania Angelo Moreira
Ordenadora de Despesas da Procuradoria
Geral do Município

