



## **PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 02/2026-SEMED**

### **1 - ABERTURA:**

Por ordem da Ilma. Senhora Ordenadora de Despesas da Secretaria de Educação, Sra. Uritânia Aguiar Ramos, foi instaurado o presente processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO objetivando **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM 940 M<sup>2</sup> (3 PAVIMENTOS), DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA ESCOLA CEB JOÃO NUNES DE MENEZES, LOCALIZADO NA RUA ZEFERINO FERREIRA, Nº 262, CENTRO DE TIANGUÁ-CE, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

### **2 - JUSTIFICATIVA:**

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel com área aproximada de 940 m<sup>2</sup>, distribuída em 03 (três) pavimentos, situado na Rua Zeferino Ferreira, nº 262, Centro, Tianguá-CE, destinado ao funcionamento provisório da Escola CEB João Nunes de Menezes, por intermédio da Secretaria Municipal de Educação.

A medida justifica-se em razão da necessidade de realização de reforma e ampliação da estrutura física da referida unidade escolar, intervenção indispensável para adequação às normas de acessibilidade, segurança e conforto, bem como para ampliação da capacidade de atendimento e melhoria das condições pedagógicas ofertadas aos alunos da rede municipal de ensino. Considerando que a execução das obras inviabiliza a permanência das atividades no prédio atual, torna-se imprescindível a disponibilização de espaço alternativo que assegure a continuidade regular do calendário letivo, evitando prejuízos ao processo de ensino-aprendizagem e à organização administrativa da unidade.

O imóvel indicado apresenta características compatíveis com a finalidade pública pretendida, possuindo dimensão adequada para acomodação de salas de aula, setores administrativos e demais dependências necessárias ao regular funcionamento escolar, além de localização central que facilita o acesso dos estudantes, profissionais da educação e demais usuários. A estrutura distribuída em três pavimentos permite organização funcional dos ambientes, atendendo de forma satisfatória às demandas da comunidade escolar durante o período transitório da obra.

Ressalta-se que, após verificação nos registros patrimoniais, constatou-se a inexistência de imóvel próprio disponível com características equivalentes que pudesse atender à necessidade temporária da Administração, razão pela qual a locação se apresenta como a solução mais viável, adequada e eficiente para garantir a continuidade do serviço público essencial de educação. Assim, a contratação encontra-se devidamente motivada pelo interesse público e pela necessidade administrativa concreta, assegurando que a reforma e ampliação da escola sejam executadas sem interrupção das atividades educacionais, e considerando a inviabilidade de competição por se tratar de bem único e determinado, aplica-se a hipótese de inexigibilidade de licitação nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Esse espaço que se destina ao funcionamento da **ESCOLA CEB JOÃO NUNES DE MENEZES, LOCALIZADO NA RUA ZEFERINO FERREIRA, Nº 262, CENTRO DE TIANGUÁ-CE**, por se tratar de imóvel cuja escolha é adequada para as atividades que ali se destina.

O imóvel situado na RUA ZEFERINO FERREIRA, Nº 262, CENTRO DE TIANGUÁ-CE, Tianguá/CE, apresenta características compatíveis com o funcionamento da escola, possuindo padrão construtivo adequado, estrutura física térrea e acessível, conforme verificado em levantamento in loco realizado para fins de avaliação técnica. O espaço dispõe de salas amplas e ambientes que possibilitam a organização de áreas destinadas ao estudo, pesquisa e atendimento ao público, além de dependências administrativas e sanitárias em condições de uso. O imóvel encontra-se localizado em zona urbana central, favorecendo o acesso da população e atendendo às necessidades operacionais da Escola Municipal. Todas as áreas e

ND



cômodos existentes estão demonstrados e devidamente registrados no registro fotográfico constante do Laudo de Avaliação.

O imóvel que se pretende locar constitui o único disponível que reúne as condições essenciais para o adequado funcionamento da Escola CEB João Nunes de Menezes, atendendo plenamente às características de acessibilidade, estrutura física, localização central e disponibilidade imediata, conforme demonstrado no laudo técnico de avaliação. Além disso, o valor proposto encontra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local.

Ressalta-se, ainda, que a Administração Municipal adotou todas as providências cabíveis para identificar e selecionar o imóvel que melhor atendesse às necessidades do serviço público, encontrando no endereço indicado a opção que efetivamente reúne as exigências estruturais e operacionais necessárias. Consta nos autos que os tributos incidentes sobre o imóvel encontram-se devidamente adimplidos.

O imóvel cuja locação se pretende possui preço compatível com o valor de mercado, além de apresentar condições de instalação e localização plenamente adequadas para atender de forma eficiente às demandas da Secretaria Municipal de Educação, garantindo o regular funcionamento da Escola CEB João Nunes de Menezes.

### **3 - DO FUNDAMENTO JURÍDICO:**

Como é sabido, o art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988 estabelece, como regra geral, que as contratações formalizadas pela Administração Pública sejam precedidas de procedimentos licitatórios, salvo as situações legalmente especificadas.

Porém, no uso de sua competência privativa estabelecida pelo art. 22, XXVII, também da Carta Magna, a União editou a Lei Federal nº 14.133/21 estabelecendo o Regime Geral das Contratações Públicas incluindo, em seu bojo, as hipóteses em que não é necessário/possível a instrumentalização de certame licitatório para formalização de contrato pela Administração Pública.

Dentre estas hipóteses, destaca-se a estabelecida no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/21, "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;

Por sua vez, o Município de Tianguá-CE, editou o Decreto Municipal de n.º 42/2023, o qual também regula e embasa tal procedimento.

A fase preparatória do procedimento, regulada pelo Capítulo VI, do Decreto Municipal de n.º 42/2023.

Neste caso, esta será composta pelos elementos constantes do termo autorizativo do procedimento, tendo, assim, os requisitos indispensáveis ao planejamento da demanda e por toda a execução contratual, tais como:

I - Documentos referentes a fase preparatória, conforme o caso: o documento formalização de demanda, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;

II - Laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado e emitido de acordo com as normas técnicas vigentes, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT;



III - Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - Termo de processo de dispensa, contendo, no mínimo: razão da escolha do contratado, justificativa de preço e autorização da autoridade competente

VII - Autorização da autoridade competente.

Os contratos de que trata este Decreto regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, devendo também prever, quando for o caso:

I - A realização de vistoria dos bens reversíveis, podendo reter os pagamentos no valor necessário para reparar as irregularidades eventualmente detectadas;

II - O aporte de recursos em favor do locador para a realização de obras e aquisição de bens reversíveis, desde que autorizado no edital de licitação;

III - O não pagamento de indenização pelas parcelas de investimentos vinculados a bens reversíveis ainda não amortizadas ou depreciadas, em caso de extinção do contrato, quando tais investimentos foram realizados com valores provenientes do aporte de recursos, nos termos do inciso II;

IV - A prestação de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos, a depender do modelo escolhido de locação, conforme disposto no art. 3º; e

V - A vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022.

**Do exposto, conclui-se possibilidade da contratação sob o manto do inciso V do art. 74 da Lei de Licitações.**

#### **4 - RAZÃO DA ESCOLHA DA LOCADOR:**

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na **RUA MAESTRO QUINCAS BEZERRIL, Nº 192, CENTRO DE TIANGUÁ-CE**, pertencente a empresa **MORAIS GESTÃO PATRIMONIAL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 13.646.700/0001-08, com sede na Rua Zeferino Ferreira, nº 262, Centro, Tianguá-Ce. Representada por **ANTONIO DE PAULO MORAIS**, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, nascido em 12/12/1968, portador do CPF nº 310.836.093-00, residente e domiciliado na Rua João Rodolfo Pessoa, s/nº, Bairro Planalto, Tianguá-Ce; e **MARIA VANUZIA MORAIS SILVA**, brasileira, empresária, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, nascida em 08/01/1973, portadora do CPF nº 461.316.633-00, residente e domiciliada na Rua João Rodolfo Pessoa, s/nº, Bairro Planalto, Tianguá-Ce, 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 de Educação, além de possuir preço compatível com o mercado, conforme laudo técnico de avaliação.

#### **5 - JUSTIFICATIVA DE PREÇO:**

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

ND



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.

Assim, vale ressaltar que o preço a ser pago encontra-se em conformidade com a média do mercado específico, obtida através de avaliação realizada pela administração, segundo demonstrativo em anexo.

Assim, o valor global do contrato a ser celebrado será de R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais) anual, sendo o valor mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) mensais.

#### **6 - PRAZO DE VIGÊNCIA:**

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir sua da assinatura, podendo ser prorrogado, a critério das partes, na forma do artigo Art. 107 da Lei Federal nº 14.133/21.

#### **7 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE DE RECURSOS:**

A despesa decorrente da contratação correrá à conta de dotação orçamentária própria consignada no Orçamento da Secretaria de Educação, Exercício de 2026, e as correspondentes a serem consignadas nos Orçamentos dos exercícios subsequentes, classificada sob o seguinte código: atividade: 0502.12.122.0002.2.014 - Gestão e Manutenção da Secretaria de Educação - 3.3.90.39.00 Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica - 1500100100 - receita de impostos e transferências-Educação

Tianguá-CE, 20 de fevereiro de 2026

  
Urutânia Aguiar Ramos  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Urutânia Aguiar Ramos  
Secretária de Educação  
do Município de Tianguá  
Portaria Nº 270/2024