

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 19.005/2025-IN

1 - ABERTURA:

Por ordem do(a) Senhor(a) IGOR COSTA MARTINS, Presidente do(a) CÂMARA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM, foi instaurado o presente processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** objetivando o(a) **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, LOCALIZADO PREFERENCIALMENTE NA REGIÃO CENTRAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERAMOBIM/CE, COM ESTRUTURA FÍSICA ADEQUADA À INSTALAÇÃO PROVISÓRIA DOS GABINETES PARLAMENTARES DA CÂMARA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM**, em conformidade com o Termo de Referência e demais documentos anexados ao Processo Administrativo de nº 190121050001, partes integrantes deste termo.

2 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

As aquisições e contratações públicas seguem, em regra, o princípio do dever de licitar, previsto no artigo 37, inciso XXI da Constituição. Porém, o comando constitucional já enuncia que a lei poderá estabelecer exceções à regra geral, com a expressão "ressalvados os casos especificados na legislação".

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 trazido para a Administração Pública, via aprovação e sanção de lei na esfera federal, 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:

"(...)

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."

Portanto, a lei criou hipóteses em que a contratação será feita de forma direta. O novo regulamento geral das licitações, a Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021, a exemplo da Lei nº 8.666/93, também prevê os casos em que se admite a contratação direta, podendo a licitação ser dispensável ou inexigível.

A contratação em tela enquadra-se no disposto no Artigo 74 Inciso V da Lei nº. 14.133, de 1 de abril de 2021, referindo-se à Inexigibilidade de Licitação para locação de imóveis pela administração pública.

"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."

A INEXIGIBILIDADE, portanto, é aplicável quando inviável a competição, em especial nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A rigor do ARTIGO 74 INCISO V da Lei nº. 14.133, de 1 de abril de 2021, resta caracterizada a inviabilidade de licitação para o objeto em questão, conforme documentos anexados aos autos.

3 - JUSTIFICATIVA TÉCNICA:

A presente contratação tem por finalidade viabilizar a locação de imóvel urbano destinado à instalação provisória dos gabinetes parlamentares da Câmara Municipal de Quixeramobim, tendo em vista a necessidade de

assegurar condições adequadas para o exercício das atividades institucionais dos vereadores e o atendimento direto à população. Atualmente, o imóvel onde funciona a sede administrativa da Câmara não possui estrutura física suficiente para comportar os gabinetes parlamentares de todos os 17 vereadores, inviabilizando a atuação plena dos parlamentares junto à comunidade. A ausência desses espaços compromete o acesso da população aos seus representantes e dificulta a realização de atendimentos, reuniões e atividades legislativas de natureza individualizada. Adicionalmente, o prédio definitivo da Câmara Municipal encontra-se em fase de construção, por meio de convênio firmado com o Governo do Estado do Ceará, cuja execução ainda não foi concluída. Diante disso, tornou-se imprescindível buscar solução transitória, por meio da locação de imóvel compatível, para garantir a continuidade das atividades legislativas com dignidade, eficiência e legalidade. Ressalte-se que a Prefeitura Municipal de Quixeramobim, por meio de sua Gerência de Patrimônio, foi formalmente consultada quanto à existência de imóvel público disponível, e respondeu, de forma oficial, pela inexistência de imóvel apto ou vago que atenda aos requisitos técnicos mínimos necessários para a instalação dos gabinetes, conforme ofício nº 012/2025 - SEAD. Portanto, diante da comprovação da necessidade, da inviabilidade de utilização de imóvel público, e da urgência na garantia do pleno funcionamento da estrutura legislativa, a contratação ora proposta apresenta-se como medida indispensável para assegurar o interesse público, a eficiência administrativa e o respeito à autonomia e à funcionalidade do Poder Legislativo Municipal.

Inicialmente informamos que o(a) CÂMARA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas desta contratação.

A escolha recaiu no imóvel situado à Avenida 13 de Junho, nº 519, 1º e 2º andar, bairro Centro, Município de Quixeramobim, Estado do Ceará, de propriedade do Sr. Rômulo Dário e Silva Cirilo, por ser o único identificado com condições estruturais, localização e características compatíveis com os requisitos definidos pela Administração, conforme demonstrado na justificativa técnica elaborada pelo Ordenador de Despesas e analisada no Estudo Técnico Preliminar - ETP, anexados aos autos do processo.

O imóvel foi avaliado pelo Setor de Engenharia da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura da Prefeitura Municipal de Quixeramobim, tendo o valor proposto pelo proprietário se revelado compatível com o registrado no Laudo de Avaliação Imobiliária e com os valores praticados no mercado local.

A Administração considera que o imóvel possui condições adequadas para o pleno atendimento das atividades institucionais do(a) CÂMARA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM, apresentando localização acessível, estrutura física adequada e conformidade com os critérios técnicos definidos no processo.

Foi formalmente declarada nos autos a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que pudessem atender às exigências da presente contratação.

A justificativa técnica evidencia a singularidade do imóvel, a vantagem da locação e a inviabilidade de competição, configurando a hipótese legal de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4 - RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA:

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na Avenida 13 de Junho, nº 519, 1º e 2º andar, bairro Centro, Município de Quixeramobim, Estado do Ceará, pertencente ao(à) Locador(a) ROMULO DARIO E SILVA CIRILO, inscrito(a) no CNPJ/CPF nº 427.050.103-00, tendo em vista o imóvel apresentar a melhor estrutura, área física e localização, e devido a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para atender às necessidades do(a) CÂMARA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM, além de possuir preço compatível com o de 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.

De forma a zelar com a correta utilização dos recursos públicos, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço, a teor do inciso VII do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021.

Assim, vale ressaltar que o referido imóvel foi avaliado pelo Setor de Engenharia da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura da Prefeitura Municipal de Quixeramobim, estando o valor proposto pelo proprietário do imóvel compatível com o valor registrado no Laudo de Avaliação Imobiliária e com o valor médio de mercado específico, segundo documentação anexada ao processo.

Assim, vale ressaltar que o preço a ser pago encontra-se em conformidade com a média do mercado específico, e que valor global do objeto a ser contratado será de **R\$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS)**, sendo o

valor mensal de R\$ 15.000,00 (Quinze Mil Reais).

6 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE DE RECURSOS:

Os recursos necessários para a cobertura da referida despesa estão devidamente alocados no orçamento municipal vigente da Unidade Gestora CÂMARA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM, de acordo com o Projeto Atividade / Elemento de Despesa / Fonte de Recursos consignados abaixo:

- 19 01 01 031 0004 2.135 3.3.90.36.15 1500000000

7 - PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:

O prazo de vigência contratual será 12 (DOZE) MESES, contados a partir da data de sua publicação, podendo ser prorrogado por meio de termo de aditivo, por um ou mais períodos, respeitado o prazo máximo de 10 (dez) anos e demais requisitos do art. 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

8 - CONCLUSÃO:

Face ao exposto, entende-se que restam preenchidos os requisitos para a contratação direta mediante inexigibilidade de licitação, na forma do artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

Vale ressaltar, todavia, que a responsabilidade pela escolha do imóvel, a justificativa do preço e a decisão de contratar é inteiramente do agente público responsável pelo contrato. Cabe ao mesmo a análise acerca da conveniência e oportunidade, bem como do atendimento das regras legais, conforme estipulados anteriormente.

O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial (art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021).

É obrigatória a divulgação e a manutenção do inteiro teor do termo de contrato e aditamentos no Portal Nacional de Contratações Públicas, conforme determina o art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021.

Constitui anexo deste documento a Minuta do Termo de Contrato (Anexo I).

Município de Quixeramobim, Estado do Ceará, 06 de Junho de 2025.



IGOR COSTA MARTINS
PRESIDENTE
CÂMARA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM