



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A Comissão de Contratação da Câmara Municipal de Curionópolis, consoante autorização do Sr. **MAGNO ARAUJO SANTOS**, Presidente da Câmara, na qualidade de Ordenador de Despesas, vem abrir o presente Processo Administrativo objetivando a: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO NA AVENIDA BRASIL, Nº 235, BAIRRO PLANALTO, CURIONÓPOLIS/PA, DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA CÂMARA MUNICIPAL DE CURIONÓPOLIS.**

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente procedimento pauta-se pelas recomendações contidas no com fundamento no art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, *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;

II - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Considerando a documentação apresentada nos autos, verifica-se o atendimento dos requisitos legais aplicáveis, tendo em vista tratar-se da necessidade de **locação de imóvel destinado ao funcionamento da Câmara Municipal de Curionópolis**, imprescindível para garantir condições adequadas ao desempenho das atividades legislativas e administrativas do Poder Legislativo Municipal.

A disponibilização de espaço físico apropriado revela-se fundamental para assegurar o regular funcionamento das sessões legislativas, dos gabinetes parlamentares, dos setores administrativos e do atendimento à população, garantindo infraestrutura compatível com as atribuições institucionais da Câmara Municipal.

Nesse contexto, a presente contratação mostra-se necessária para assegurar **continuidade administrativa, organização institucional e adequado funcionamento das atividades do Poder Legislativo**, refletindo o compromisso da



Administração Pública com a eficiência da gestão pública e com a prestação de serviços adequados à sociedade.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel comercial localizado na Avenida Brasil, nº 235, Bairro Planalto, no Município de Curionópolis/PA, destinado ao funcionamento da Câmara Municipal de Curionópolis.

Registra-se que o referido imóvel já vem sendo utilizado pela Câmara Municipal há mais de 10 (dez) anos, mediante contrato administrativo de locação firmado anteriormente sob a égide da Lei nº 8.666/1993, o qual foi regularmente prorrogado pelo prazo máximo permitido à época.

Entretanto, considerando que se esgotaram as possibilidades legais de prorrogação do contrato anteriormente firmado, torna-se necessária a instauração de novo processo administrativo de contratação, a fim de assegurar a continuidade da utilização do imóvel atualmente ocupado pela Câmara Municipal.

Destaca-se que o imóvel em questão apresenta condições estruturais adequadas para o funcionamento do Poder Legislativo Municipal, comportando as atividades administrativas, os gabinetes parlamentares, espaços destinados ao atendimento ao público e ambiente apropriado para a realização das sessões legislativas, além de possuir localização estratégica em área urbana de fácil acesso à população.

Ressalta-se ainda que a Câmara Municipal de Curionópolis não possui sede própria, razão pela qual a locação de imóvel constitui medida indispensável para garantir a continuidade das atividades institucionais do Poder Legislativo.

Importa destacar que já se encontra em andamento processo licitatório destinado à construção da sede própria da Câmara Municipal, o qual, após concluído, possibilitará a transferência das atividades para o prédio definitivo. Contudo, considerando que se trata de obra pública que envolve diversas etapas administrativas e construtivas, estima-se que ainda haverá período significativo até a conclusão da edificação e a efetiva mudança para a futura sede.

Nesse contexto, a locação do imóvel ora indicado mostra-se medida necessária e indispensável para garantir a continuidade do funcionamento da Câmara Municipal até a conclusão da obra da sede própria, evitando prejuízos à execução das atividades legislativas, administrativas e ao atendimento à população.

Dessa forma, a presente contratação visa assegurar infraestrutura adequada para o pleno exercício das funções institucionais do Poder Legislativo Municipal, observando-se os procedimentos e fundamentos estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à formalização do processo administrativo, avaliação do imóvel e justificativa da contratação.



A demanda por imóvel com características específicas decorre da necessidade de espaço físico capaz de comportar a **estrutura administrativa e parlamentar da Câmara Municipal de Curionópolis**, incluindo áreas destinadas ao funcionamento do plenário para realização das sessões legislativas, gabinetes parlamentares, setores administrativos, recepção e atendimento ao público, além de garantir acessibilidade, localização estratégica e adequação às normas de segurança, higiene e acessibilidade exigidas pela legislação vigente.

Ademais, o imóvel apresenta **localização estratégica**, facilitando o acesso da população, vereadores, servidores e demais usuários que participam ou acompanham as atividades do Poder Legislativo, bem como dispõe de infraestrutura compatível com o pleno desenvolvimento das atividades legislativas e administrativas da Câmara Municipal.

Após levantamento técnico realizado pela unidade requisitante, constatou-se que o **imóvel situado na Avenida Brasil, nº 235, Bairro Planalto, no Município de Curionópolis/PA**, atende de forma adequada e suficiente às necessidades da Administração Pública, considerando sua localização, estrutura física, estado de conservação, acessibilidade e funcionalidade, bem como a compatibilidade do valor do aluguel com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliação prévia juntada aos autos.

Ressalta-se que a contratação por meio de procedimento licitatório mostra-se inviável, uma vez que a **locação de imóvel envolve características singulares**, tais como localização específica, condições estruturais próprias e adequação funcional às necessidades institucionais do órgão, fatores que impossibilitam a comparação objetiva entre potenciais imóveis disponíveis no mercado, configurando hipótese de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Além disso, a locação do referido imóvel revela-se a solução mais eficiente e econômica para a Administração Pública, evitando dispêndios elevados com aquisição, construção ou adaptação de imóvel próprio, bem como garantindo a **continuidade imediata do funcionamento da sede da Câmara Municipal**, que já se encontra instalada no referido imóvel há mais de 10 (dez) anos.

Importa destacar, ainda, que **se encontra em andamento processo licitatório destinado à construção da sede própria da Câmara Municipal**, sendo a locação do imóvel medida necessária para assegurar o regular funcionamento das atividades legislativas e administrativas até a conclusão da obra e posterior mudança para o prédio definitivo.

O imóvel em questão encontra-se localizado em **via pavimentada, com acesso à infraestrutura urbana municipal, rede elétrica e demais serviços essenciais**, possuindo área aproximada de **3.098 m²**, com características compatíveis ao uso institucional pretendido, dispendo de **ambientes amplos, área administrativa, espaço destinado à recepção e atendimento ao público, sanitários e áreas de apoio**, atendendo, assim, às necessidades de funcionamento da **Câmara Municipal de Curionópolis**.



RAZÕES DA ESCOLHA “Art. 72, Inciso VI, da Lei 14.133/2021”

A escolha pela locação do imóvel situado na **Avenida Brasil, nº 235, Bairro Planalto, Curionópolis/PA**, fundamenta-se em suas características estruturais e na localização estratégica, que atendem plenamente às necessidades de **instalação e funcionamento da Câmara Municipal de Curionópolis**.

O imóvel dispõe de espaço adequado, distribuição funcional e condições físicas compatíveis com o desenvolvimento das atividades legislativas e administrativas do Poder Legislativo Municipal, além de estar inserido em área urbana de fácil acesso, facilitando o deslocamento de servidores, vereadores e cidadãos que buscam atendimento ou participam das atividades institucionais da Câmara Municipal.

Considerou-se ainda:

- **A inexistência de outros imóveis disponíveis na localidade** que ofereçam condições equivalentes de espaço, estrutura, segurança e localização compatíveis com as necessidades da Câmara Municipal, conforme consultas realizadas no mercado imobiliário local, configurando situação de inviabilidade de competição;
- **A compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário do Município**, conforme demonstrado em avaliação técnica juntada aos autos, assegurando a razoabilidade e a economicidade da contratação;
- **O bom estado de conservação do imóvel**, que apresenta condições adequadas de segurança, ventilação, acessibilidade e funcionalidade para o desempenho das atividades legislativas e administrativas da Câmara Municipal;
- **A suficiência do espaço disponível**, permitindo o adequado funcionamento do plenário para realização das sessões legislativas, instalação dos gabinetes parlamentares, setores administrativos, atendimento ao público e organização dos fluxos internos de trabalho do Poder Legislativo.

Destaca-se, ainda, que a **Câmara Municipal já se encontra instalada no referido imóvel há mais de 10 (dez) anos**, circunstância que demonstra a adequação da estrutura às necessidades institucionais do órgão, evitando custos adicionais relacionados à mudança de sede, adaptação de novas instalações ou reorganização administrativa.

Ressalta-se também que **se encontra em andamento processo licitatório destinado à construção da sede própria da Câmara Municipal**, sendo a locação do imóvel solução necessária para garantir o funcionamento regular das atividades legislativas e administrativas até a conclusão da nova sede.

Diante desse cenário, resta caracterizada a **inviabilidade de competição**, justificando-se a contratação direta com o **Sr. VALTENIR DA CAMPO, inscrito no CPF: 234.628.252-91, representado neste ato pelo Sr. VALTENIR DA CAMPO, inscrito no CPF: 234.628.252-91**, proprietário do imóvel objeto da presente locação,



que atende plenamente às necessidades de funcionamento da **Câmara Municipal de Curionópolis**.

Desta forma, nos termos do Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores, a licitação é inexigível.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO "Art. 72, Inciso VII, da Lei 14.133/2021"


A justificativa do preço nos processos de inexigibilidade deve ser realizada com cautela, razoabilidade e proporcionalidade. Não é possível comparar, de forma direta e objetiva, objetos singulares, em relação aos quais não existe possibilidade de estabelecer critérios objetivos para tal comparação. Assim, a justificativa de preços não deve se pautar em eventuais serviços similares existentes no mercado, haja vista que estamos diante de objeto singular, que não pode ser comparado objetivamente sob nenhum aspecto com outros. Por isso, para demonstrar a razoabilidade de preços em um processo de inexigibilidade, o ideal é que a empresa escolhida demonstre que os preços ofertados para a Administração contratante guardam consonância com os preços que pratica no mercado, isto é, ofertados para outros órgãos e/ou entidades. Conforme Art. 23 da Lei 14.133/2021:

§ 4º Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

Diante do exposto, considerando a inviabilidade de competição, foi realizado estudo de avaliação de imóvel, realizado pelo Departamento de Engenharia para a comprovação do preço praticado, correspondente ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensal. (anexo ao processo).

Desta feita, com vistas à comprovação ora realizada, o valor estimado a ser pago atualmente pela locação do imóvel será de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mês e R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) anual.**

CURIONÓPOLIS - PA, 13 de março de 2026


ELIZANGELA GOMES DE AMORIM RODRIGUES BISPO
Coordenadoria de Licitação
Portaria nº 044/2025-CMC