PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 020.2025-SDES

1. OBJETO

O presente objeto é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO ADMINISTRATIVO E TÉCNICO DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SUSTENTÁVEL, SITUADO NA RUA BROMÉLIAS, Nº 215, QD. K, PAV. SUPERIOR, LOT. 26-28, LOTEAMENTO COSTA DO SOL, BAIRRO CARIOCA, DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE-CE**, devendo, para tanto, atender às especificações básicas a seguir delineadas.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

A necessidade de contratação de locação de imóvel para o funcionamento administrativo e técnico da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante-CE emerge da demanda por um espaço adequado e eficiente que possibilite o pleno desenvolvimento das atividades da Secretaria. Este espaço é indispensável para a implementação das políticas de desenvolvimento econômico e sustentável, bem como para a promoção de iniciativas que atraiam investimentos e fomentem o empreendedorismo local.

Reconhecendo o interesse público em assegurar um ambiente funcional, seguro e acessível, que possa abrigar adequadamente os servidores e oferecer condições ideais de atendimento ao público, a locação almejada é uma resposta à carência de um imóvel que atenda às especificações de infraestrutura previamente identificadas. Esta ação busca garantir que a Secretaria disponha de um espaço estratégico e integrado que permita a continuidade e expansão de suas atividades com eficácia e eficiência.

O problema central a ser resolvido é a atual limitação de espaço adequado, que compromete a capacidade operacional da Secretaria. A locação de um imóvel que atenda aos requisitos de localização estratégica, acessibilidade, infraestrutura, segurança, conformidade legal e sustentabilidade ambiental é essencial para dar suporte ao cumprimento de sua missão institucional. Por conseguinte, a contratação proposta é justificada pela necessidade de promover a eficiência administrativa, a melhoria no atendimento à população e a otimização dos recursos públicos, em conformidade com os

princípios da Lei 14.133/2021.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A locação de imóvel se fundamenta: a) art. 74, inciso V, §5º, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração; b) na Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes; e c) na Lei nº 10.406/2002, que instituiu o Código Civil.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL LOCADO

Uma edificação tipo residencial, composta por 10 salas, 10 banheiros, cozinha, varanda e área comum, possuindo aproximadamente 486,00 m² de área construída. O imóvel avaliado encontra-se inserido na área urbana de São Gonçalo do Amarante em bom estado de conservação.

Estrutura: Em ótimas condições de uso;
Pisos: Em ótimas condições de uso;
Alvenaria: Em boas condições de uso;
Pintura: Em boas condições de uso;
Esquadrias: Em boas condições de uso;
Cobertura: Em boas condições de uso, necessitando de manutenção;
Inst. Elétricas: Verificação e teste não realizados.
Inst. Hidráulicas e esgoto: Verificação e teste não realizados.

5. CONTRATAÇÃO

As obrigações decorrentes da presente inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável, doravante denominada LOCATÁRIO, e a proponente adjudicatária, doravante denominada LOCADOR, que observará os termos da Lei Federal nº 14.133, de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e suas alterações, Lei Federal nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos) e suas alterações, e a Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil).

6. PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

O prazo de vigência do contrato poderá ser encerrado de acordo com interesse da administração pública.

7. PREÇO

Avaliações técnicas preliminares indicam que o imóvel selecionado para a locação atende aos requisitos predefinidos de localização, tamanho e condições físicas, conforme preconizado pelo Art. 23, da Lei n° 14.133/2021, que orienta a conformidade do valor estimado da contratação com os valores praticados pelo mercado. Além disso, o LAUDO DE AVALIAÇÃO comparativa corrobora que o imóvel em questão oferece a solução mais adequada existente no mercado, quando comparado com outras alternativas disponíveis na mesma região, assegurando o tratamento isonômico e a seleção das propostas que geram o resultado mais vantajoso para a administração pública, em conformidade com o Art. 11, 1. O preço da contratação justifica-se pelo fato do imóvel ter sido avaliado pela Secretaria de Infraestrutura designado para esta finalidade, na forma estabelecida pelo art. 74, inciso V, §5º, da Lei Federal nº 14.133, cujo resultado aponta para o valor mensal de **R$ 11.000,00 (onze mil reais),** perfazendo o valor global em 12 (doze) meses de **R$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais).**

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da seguinte **Dotação Orçamentária:** 0801 04 122 0006 2.058 Manutenção e Funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável; **Elemento de Despesas** - 3.3.90.36.00 Outros serv. de Terceiros. Pessoa Física; **Subelemento de Despesas** - 3.3.90.36.15 Locação de Imóveis; **Fonte de Recurso:** 1500000000 Recursos não vinculados de impostos.

9. CONCLUSÃO

Esta contratação tem por resultado, uma maior e melhor disponibilidade de meios e condições para que a instituição possa exercer a sua atividade administrativa ao ponto de prestar um bom serviço àqueles que demandam, e oferecer à população serviços públicos de excelência e qualidade.

São Gonçalo do Amarante/CE, 04 de fevereiro de 2025.

JULIANA DUARTE FAÇANHA
Agente de Contratação do Município de São Gonçalo do Amarante