



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

TERMO DE INEXIGIBILIDADE

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 168/2025/PMX

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 056/2025/FME/PMX

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA GURIATÃ Nº 70, CENTRO, MUNICÍPIO DE XINGUARA/PA, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE EDUCAÇÃO ESPECIAL DE XINGUARA – CAEEX, VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA.

FUNDAMENTO LEGAL: art. 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021.

FUNDAMENTO LEGAL E JUSTIFICATIVA

A contratação encontra fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária à sua escolha, desde que comprovada a compatibilidade do preço com o valor de mercado.

O Município de Xinguara, por meio da Secretaria Municipal de Educação e Cultura, necessita garantir espaço físico adequado e definitivo para o funcionamento do Centro de Educação Especial – CAEEX, responsável pelo atendimento educacional especializado de estudantes com deficiência e transtornos do desenvolvimento, em conformidade com a Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e o Decreto nº 7.611/2011, que regulamenta a educação inclusiva.

Inicialmente, estava previsto que o CAEEX funcionaria no imóvel situado na Avenida Francisco Caldeiras Castelo Branco, nº 540. Contudo, em razão do atraso nas obras de adequação do novo prédio da Secretaria Municipal de Educação, esse imóvel permanece ocupado pela SEMEC, em caráter transitório. Diante dessa situação,



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

verificou-se a necessidade de destinar ao CAEEEX uma sede própria e definitiva, que assegure estabilidade para a continuidade dos serviços prestados.

Após análise de mercado e vistoria técnica, identificou-se que o imóvel localizado na Rua Guriatã nº 70, Centro, atende plenamente às exigências legais, pedagógicas e estruturais para o funcionamento do Centro de Educação Especial, por dispor de acessibilidade, ambientes adequados para atendimentos individualizados, espaço amplo e localização em área favorável ao desenvolvimento das atividades educacionais inclusivas.

Portanto, justifica-se a contratação direta por inexigibilidade de licitação, diante da ausência de imóveis públicos disponíveis e adequados para a finalidade pretendida, e considerando que o espaço em questão reúne as condições necessárias para sediar de forma definitiva o CAEEEX, garantindo a continuidade e a qualidade do atendimento educacional especializado no Município.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor mensal proposto para a locação do imóvel situado na Rua Guriatã nº 70, Centro, Xinguara/PA, é de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

A compatibilidade do preço foi devidamente comprovada por meio de laudo técnico de avaliação imobiliária, elaborado por engenheiro civil habilitado, que analisou imóveis com características semelhantes disponíveis na região, concluindo que o valor está dentro da média praticada no mercado local.

Adicionalmente, a proposta formal apresentada pela proprietária do imóvel estabelece as condições comerciais, incluindo prazo contratual, reajuste anual conforme índice oficial (IGP-M ou IPCA) e caução, estando em conformidade com os parâmetros usuais de mercado.

A análise de mercado realizada pela equipe técnica apontou equilíbrio entre oferta e demanda na cidade de Xinguara, e confirmou que o valor ofertado não apresenta indícios de sobrepreço ou superfaturamento.

Portanto, verifica-se que o montante mensal de R\$ 4.500,00 mostra-se justo, razoável e compatível com a realidade do mercado imobiliário local, atendendo aos princípios da economicidade e da eficiência que regem a Administração Pública.



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

CONTRATAÇÃO

A contratação será feita com vigência de 12 (doze) meses a contar de sua assinatura, podendo ser continuado por mais 04 (quatro) anos, mediante critério da administração.

As cláusulas contratuais seguirão as disposições do que preceitua a Lei n. 14.133/2021.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação ora pretendida conta com previsão orçamentária específica, conforme atestado pela Declaração de Previsão Orçamentária emitida pelo Departamento de Contabilidade da Prefeitura Municipal de Xinguara/PA, datada de 30 de setembro de 2025. A dotação necessária para a cobertura das despesas com a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Especial – CAEEEX, está consignada na Lei Orçamentária Anual (LOA) nº 1.299/2024, que estima a receita e fixa a despesa para o exercício financeiro de 2025, sob as seguintes classificações programáticas:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

PROJETO/ATIVIDADE: 12.122.0009.2071 – MANUTENÇÃO E DES. DE ATIV. DA SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

PROJETO/ATIVIDADE: 12.361.0010.2102 – MANUTENÇÃO DO FUNDEB 30% - AÇÕES ADMINISTRATIVAS

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

A escolha do fornecedor decorre da condição de proprietária do imóvel situado na Rua Guriatã nº 70, Centro, Município de Xinguara/PA, único que atendeu plenamente às especificações técnicas e funcionais definidas pela equipe da Secretaria Municipal de Educação e Cultura para a instalação do Centro de Educação Especial de Xinguara – CAEEX.

A seleção do imóvel foi precedida de vistoria técnica, realizada por engenheiro civil e pela equipe de coordenação do CAEEX, que avaliou as condições estruturais, a acessibilidade, a distribuição de ambientes e a adequação para os atendimentos individualizados exigidos no âmbito da educação especial. O laudo concluiu que o imóvel reúne todas as condições necessárias para a plena execução das atividades pedagógicas e multidisciplinares, além de oferecer localização estratégica em área central e tranquila, aspectos indispensáveis para o atendimento de estudantes com deficiência e transtornos do desenvolvimento.

Adicionalmente, foi emitido Certificado de Inexistência de Imóvel Público apto a atender à demanda, o que reforça a necessidade de locação de imóvel particular.

Assim, a escolha do fornecedor se deu de forma objetiva, em razão da titularidade do imóvel pela proponente, e da comprovação de que este é o único que atende às exigências legais, funcionais e pedagógicas, garantindo a continuidade e qualidade dos serviços prestados pelo CAEEX à comunidade escolar de Xinguara.

CONCLUSÃO

Diante da demonstração da necessidade administrativa, da inexistência de imóveis públicos disponíveis para atender à demanda e da constatação de que o imóvel particular reúne as condições necessárias para o adequado funcionamento do Centro de Educação Especial – CAEEX, conclui-se pela viabilidade da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A contratação deverá ser formalizada com a Sra. ELAINE APARECIDA MORANDI DA SILVA SOARES, inscrita no CPF nº 756.974.402-00, legítima proprietária do imóvel situado na Rua Guriatã nº 70, Centro, no Município de Xinguara/PA. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, com valor mensal de R\$



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), totalizando o montante de R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais) para o período contratual.

Considerando o Laudo de Avaliação emitido pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, que atestou a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado, bem como a proposta formal apresentada pela proprietária, verifica-se que o ajuste atende ao princípio da economicidade e garante segurança jurídica à Administração Pública.

Desta feita, a presente contratação é submetida à análise e deliberação das instâncias competentes, para posterior ratificação pelo Ordenador de Despesas, nos termos da legislação vigente, a fim de assegurar a legalidade, legitimidade e oportunidade do ato administrativo.

Xinguara/PA, 01 de outubro de 2025.

Thainá Braga Matos
Agente de Contratação
Portaria nº 290/25