



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

I. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Órgão Requisitante: Câmara Municipal de Senador Eloi de Souza/RN

CNPJ: 09.394.883/0001-36

Objeto: Locação de imóvel urbano para garagem de veículo oficial e atendimento ao público (emissão de CNI)

Sector Solicitante: Presidência da Câmara Municipal

Responsável: Gilberto Lourenço de Moraes - Presidente

Data: Janeiro de 2026

II. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Câmara Municipal identificou a necessidade de locar imóvel urbano que atenda simultaneamente duas finalidades essenciais:

- (i) garagem protegida para o veículo oficial recentemente adquirido; e
- (ii) espaço adequado para prestação do serviço de emissão de Carteira Nacional de Identidade populção.

Esta Casa Legislativa adquiriu veículo oficial FIAT/MOBI LIKE, placa TST5E30, ano 2025/2026, RENAVAL 01473429177, no valor aproximado de R\$ 60.000,00, destinado às atividades institucionais (deslocamentos oficiais, representação institucional, participação em eventos, audiências públicas itinerantes).

A atual sede da Câmara não dispõe de garagem própria, mantendo-se o veículo exposto em via pública, sujeito a:

- (a) deterioração acelerada da pintura por radiação solar;
- (b) ressecamento de borrachas e pneus;
- (c) oxidação de componentes metálicos;
- (d) danos ao estofamento e componentes internos;
- (e) riscos de furto, roubo e vandalismo;
- (f) desvalorização patrimonial acelerada.

Estudos técnicos demonstram que veículos desprotegidos sofrem depreciação 20% a 30% superior ao normal, com custos de manutenção até 50% maiores. A proteção adequada não é luxo, mas dever de gestão patrimonial que evita gastos futuros com recuperação de pintura (R\$ 3.000,00 a R\$ 5.000,00), substituição prematura de pneus (R\$ 2.000,00 a R\$ 2.500,00) e reparos diversos.

A Câmara Municipal presta serviço público essencial de emissão de Carteira Nacional de Identidade, documento fundamental previsto na Lei nº 9.454/97 e Decreto nº 11.977/2024, indispensável ao exercício da cidadania e acesso a direitos como educação, saúde, trabalho, previdência, sistema financeiro e serviços públicos diversos.



Para prestação adequada deste serviço, é necessário espaço físico que contemple:

- (a) sala de atendimento individualizado com privacidade, conforme LGPD;
- (b) área de recepção e espera digna;
- (c) instalação de equipamentos tecnológicos (computador, impressora térmica especial, câmera digital, leitor biométrico, scanner);
- (d) iluminação adequada para fotografias de qualidade;
- (e) ventilação e climatização apropriadas;
- (f) acessibilidade conforme Lei nº 13.146/2015;
- (g) banheiros em número adequado;
- (h) infraestrutura elétrica e de internet;
- (i) área de apoio administrativo;
- (j) condições de salubridade e segurança.

A qualidade do espaço físico impacta diretamente na eficiência operacional, satisfação do cidadão, dignidade do atendimento, bem-estar dos servidores e imagem institucional do Poder Legislativo.

A locação de um único imóvel que atenda ambas as finalidades representa solução mais racional e econômica que locar dois imóveis separados, gerando economia estimada de 20% a 30% nos custos, além de simplificar a gestão administrativa (um único contrato, uma fiscalização, um pagamento mensal).

III. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A contratação justifica-se pelos seguintes fundamentos:

QUANTO À PROTEÇÃO DO VEÍCULO OFICIAL:

- Proteção do patrimônio público (investimento de R\$ 60.000,00);
- Prevenção de depreciação acelerada e deterioração prematura;
- Redução de custos futuros com manutenção e reparos;
- Garantia de disponibilidade imediata para uso institucional;
- Cumprimento do dever constitucional de zelar pelo patrimônio público;
- Economicidade: investimento mensal de R\$ 700,00 evita gastos anuais superiores a R\$ 20.000,00.

QUANTO AO ATENDIMENTO AO PÚBLICO:

- Prestação de serviço público essencial previsto em lei federal;
- Garantia de dignidade no atendimento ao cidadão (art. 1º, III, CF/88);
- Conformidade com LGPD na proteção de dados pessoais;
- Cumprimento de normas de acessibilidade (Lei 13.146/2015);
- Melhoria da eficiência operacional e qualidade do serviço;
- Fortalecimento da imagem institucional do Poder Legislativo.

QUANTO À INTEGRAÇÃO:

- Economia de recursos públicos (contratação única versus dupla);
- Simplificação administrativa (um contrato, uma fiscalização);



- Racionalização de procedimentos e despesas;
- Otimização de recursos humanos.

IV. ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

Após pesquisa no mercado imobiliário local, foi identificado imóvel que atende perfeitamente ambas as finalidades:

LOCALIZAÇÃO:

Endereço: Rua Vicente Maurício, 166, Centro, Senador Eloi de Souza/RN, CEP 59.250-000
Proprietária: Sueli Gomes de Oliveira, CPF 444.496.744-72.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

- Área total: 134 m² (9m x 15m)
- Composição: Garagem, sala de estar, 2 quartos, 2 banheiros, cozinha, área de serviço, área externa
- Estado de conservação: Bom (conforme laudo técnico)
- Tipo: Alvenaria com cobertura de telhas

INFRAESTRUTURA:

- Energia elétrica (COSERN)
- Água e esgoto (CAERN)
- Coleta de lixo municipal regular
- Iluminação pública
- Telefonia e internet disponíveis
- Via pavimentada (asfalto)

ADEQUAÇÃO ÀS FINALIDADES:

- Garagem: Espaço suficiente para veículo, cobertura protetora, portão adequado, piso cimentado
- Atendimento CNI: Ambientes adaptáveis para recepção e atendimento, banheiros suficientes, iluminação natural e artificial adequada, ventilação apropriada, acessibilidade (imóvel no nível da rua)

V. ESTIMATIVA DE CUSTOS

VALOR DA LOCAÇÃO:

Valor mensal: R\$ 700,00 (setecentos reais)

Valor anual (12 meses): R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais)

BASE DE PREÇOS: O valor foi determinado com base em Laudo Técnico de Avaliação elaborado pelo Engenheiro Civil Elton Antunes de Araújo Pereira, CREA-RN 2117128084, datado de 20/01/2026, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

COMPATIBILIDADE COM MERCADO: Pesquisa no mercado local identificou os seguintes valores para imóveis similares:



- Imóvel A (120 m²): R\$ 650,00/mês
- Imóvel B (140 m²): R\$ 750,00/mês
- Imóvel C (130 m²): R\$ 680,00/mês
- Média: R\$ 693,33/mês

O valor de R\$ 700,00/mês está plenamente alinhado com o mercado.

ANÁLISE DE CUSTO-BENEFÍCIO:

Alternativa 1 (dois imóveis separados):

- Garagem: R\$ 300,00 a R\$ 400,00/mês
- Atendimento: R\$ 500,00 a R\$ 600,00/mês
- Total: R\$ 800,00 a R\$ 1.000,00/mês + duplicidade administrativa

Alternativa 2 (imóvel único - ESCOLHIDA):

- Valor: R\$ 700,00/mês
- Atende ambas finalidades
- Gestão única
- Economia: 12,5% a 30%

VI. MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

A contratação enquadra-se na hipótese de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** prevista no art. 74, III, "f", da Lei nº 14.133/2021 (inviabilidade de competição).

- DUPLA FINALIDADE ESPECÍFICA:** O imóvel deve atender simultaneamente garagem para veículo oficial e espaço para emissão de CNI, eliminando imóveis que atendam apenas uma necessidade.
- LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DETERMINANTE:** A localização central não é preferência, mas requisito essencial que facilita o uso do veículo oficial (proximidade de 200m da sede) e o acesso da população ao serviço de CNI.
- ÁREA ADEQUADA ESPECÍFICA:** 134 m² é dimensão tecnicamente necessária para comportar garagem (20 m²), recepção (15 m²), atendimento (10 m²), áreas de apoio (25 m²) e circulação (20 m²).
- DISTRIBUIÇÃO APROPRIADA DOS AMBIENTES:** A disposição dos cômodos permite adaptação para ambas finalidades sem reformas estruturais custosas.
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Bom estado permite ocupação imediata sem custos adicionais com reformas.
- INFRAESTRUTURA COMPLETA:** Disponibilidade de todos serviços urbanos elimina investimentos adicionais em infraestrutura básica.
- IMPOSSIBILIDADE DE CRITÉRIOS OBJETIVOS:** Tentar realizar licitação esbarraria na impossibilidade de formular critérios objetivos que não direcionassem para o imóvel já identificado.



- h) UNICIDADE FÁTICA: Pesquisa no mercado local não identificou outros imóveis disponíveis que reunissem simultaneamente todas as características necessárias.

VII. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Órgão: 01 – Poder Legislativo

Unidade: 01.001 – Câmara Municipal

Função: 01 – Legislativa

Subfunção: 031 – Ação Legislativa

Programa: 0001 – Manutenção das Atividades do Legislativo

Ação: 2001 – Manutenção das Atividades do Legislativo

Natureza: 3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

Fonte: 1500 – Recursos não Vinculados de Impostos

VIII. PRAZO PARA ATENDIMENTO

Recomenda-se conclusão do processo no prazo de 30 (trinta) dias, considerando a urgência em garantir guarda adequada do veículo oficial e continuidade do atendimento ao público.

IX. CONTEXTUALIZAÇÃO

A contratação insere-se no contexto de adequação da infraestrutura da Câmara Municipal às necessidades operacionais e institucionais. A inexigibilidade não é exceção caprichosa, mas reconhecimento jurídico de situação concreta em que a competição é inviável. O investimento mensal representa menos de 1% do orçamento anual da Câmara, com retorno em proteção patrimonial e qualidade do serviço público. O procedimento observa os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, com Laudo Técnico conferindo segurança jurídica quanto ao valor praticado.

X. ENCAMINHAMENTOS

Encaminha-se ao Setor de Licitações para elaboração do Estudo Técnico Preliminar, Mapa de Riscos, Termo de Referência e instrução do processo de inexigibilidade, com posterior parecer jurídico e submissão à autoridade competente para ratificação.

Senador Eloi de Souza/RN, 04 de fevereiro de 2026.

LUCAS AQUINO
AGENTE DE CONTRATAÇÃO



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

I. INFORMAÇÕES BÁSICAS DA CONTRATAÇÃO

Órgão Contratante: Câmara Municipal de Senador Eloi de Souza/RN

CNPJ: 09.394.883/0001-36

Objeto: Locação de imóvel urbano para garagem de veículo oficial e posto de atendimento ao público

Valor Mensal Estimado: R\$ 700,00

Valor Anual Estimado: R\$ 8.400,00

Modalidade: Inexigibilidade de Licitação (art. 74, III, "f", Lei 14.133/2021)

Vigência Pretendida: 12 (doze) meses, prorrogável

Data de Elaboração: Janeiro de 2026

II. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade surge de duas demandas institucionais essenciais: (i) proteção do veículo oficial FIAT/MOBI LIKE TST5E30 recentemente adquirido, atualmente exposto em via pública sem proteção adequada; e (ii) disponibilização de espaço apropriado para prestação do serviço público de emissão de Carteira Nacional de Identidade à população.

O veículo oficial (valor R\$ 60.000,00, RENAVAL 01473429177) necessita guarda protegida para evitar deterioração acelerada, depreciação excessiva e custos elevados de manutenção. A exposição desprotegida causa danos à pintura, componentes de borracha, partes metálicas e estofamento, além de expor o bem a riscos de furto e vandalismo.

O serviço de emissão de CNI, previsto na Lei Federal 9.454/97 e Decreto 11.977/2024, exige espaço com: sala de atendimento individualizado, área de recepção, instalação de equipamentos tecnológicos (computador, impressora térmica, câmera, leitor biométrico), iluminação adequada, acessibilidade, banheiros e infraestrutura completa.

O imóvel identificado (Rua Vicente Maurício, 166, Centro, 134 m²) atende simultaneamente ambas finalidades, com garagem adequada, ambientes adaptáveis para atendimento, bom estado de conservação e localização estratégica central.

III. ÁREA DE GESTÃO RESPONSÁVEL

Fiscal do Contrato: Servidor a ser designado por Portaria específica

Atribuições do Fiscal: Acompanhar execução contratual, verificar condições do imóvel, atestar faturas, comunicar irregularidades e propor medidas corretivas.

IV. ALINHAMENTO ESTRATÉGICO

A contratação alinha-se aos seguintes objetivos estratégicos da Câmara Municipal:



- Proteção e preservação do patrimônio público;
- Prestação de serviços públicos essenciais à população com qualidade e dignidade;
- Otimização da infraestrutura física institucional;
- Modernização e melhoria contínua do atendimento ao cidadão;
- Adequação dos espaços físicos às necessidades operacionais do Poder Legislativo.

V. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

REQUISITOS ESSENCIAIS:

- Localização: Região central do município, com facilidade de acesso;
- Área mínima: 130 m² para comportar ambas finalidades;
- Garagem: Espaço coberto adequado para veículo de passeio;
- Salas/cômodos: Ambientes adaptáveis para atendimento ao público;
- Banheiros: Mínimo de 2 (dois) em condições adequadas de uso;
- Infraestrutura elétrica: Instalação adequada para equipamentos tecnológicos;
- Infraestrutura hidráulica: Água, esgoto e coleta de lixo regular;
- Estado de conservação: Bom, permitindo ocupação imediata;
- Iluminação e ventilação: Naturais e/ou artificiais adequadas;
- Acessibilidade: Sem barreiras arquitetônicas significativas;
- Documentação regular: Proprietário com documentação fiscal e tributária regular;
- Disponibilidade imediata: Desocupado ou com desocupação em prazo curto.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL IDENTIFICADO:

Endereço: Rua Vicente Maurício, 166, Centro, Senador Eloi de Souza/RN

Proprietária: Sueli Gomes de Oliveira, CPF 444.496.744-72

Área: 134 m² (9m x 15m)

Composição: Garagem, sala, 2 quartos, 2 banheiros, cozinha, área de serviço, área externa

Infraestrutura: Energia elétrica, água/esgoto, coleta de lixo, telefonia, iluminação pública

Estado: Bom conforme laudo técnico

Adequação: Atende plenamente todos os requisitos

VI. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES E PREÇOS

VALOR ESTIMADO:

- Valor Mensal: R\$ 700,00 (setecentos reais)
- Valor Anual: R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais)

METODOLOGIA DE ESTIMATIVA:

Laudo Técnico de Avaliação elaborado por profissional habilitado (Eng. Elton Antunes, CREA-RN 2117128084), utilizando Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PESQUISA DE MERCADO:



Levantamento de valores de imóveis similares na região:

- Média identificada: R\$ 693,33/mês
- Valores praticados: R\$ 650,00 a R\$ 750,00/mês
- Valor proposto (R\$ 700,00): Compatível com mercado

ANÁLISE DE RAZOABILIDADE:

O valor de R\$ 700,00/mês mostra-se razoável considerando:

- Área de 134 m² (R\$ 5,22/m²/mês)
- Localização central privilegiada
- Bom estado de conservação
- Infraestrutura completa
- Dupla finalidade (garagem + atendimento)

VII. JUSTIFICATIVA PARA INEXIGIBILIDADE

A inexigibilidade fundamenta-se na inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, III, "f", da Lei 14.133/2021, pelos seguintes motivos:

- a) **ESPECIFICIDADE DO OBJETO:** Necessidade de imóvel que atenda simultaneamente duas finalidades específicas (garagem + atendimento CNI), reduzindo drasticamente as alternativas disponíveis.
- b) **LOCALIZAÇÃO DETERMINANTE:** A localização central não é mera preferência, mas requisito técnico essencial para: (a) proximidade com a sede da Câmara (uso eficiente do veículo); (b) facilidade de acesso da população ao serviço de CNI.
- c) **CARACTERÍSTICAS SINGULARES:** O conjunto de requisitos (área, distribuição de ambientes, estado de conservação, infraestrutura, disponibilidade imediata) caracteriza singularidade que inviabiliza competição.
- d) **UNICIDADE DE MERCADO:** Pesquisa no mercado local não identificou outros imóveis disponíveis que reunissem simultaneamente todas as características necessárias.
- e) **IMPOSSIBILIDADE DE CRITÉRIOS OBJETIVOS:** A tentativa de realizar procedimento competitivo esbarraria na impossibilidade de formular critérios objetivos que não direcionassem ao imóvel já identificado.

VIII. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E PRÉVIAS

Não há contratações correlatas ou prévias para o mesmo objeto. Esta será a primeira locação de imóvel destinado a estas finalidades específicas.

IX. ANÁLISE DE MERCADO

Foi realizada pesquisa junto ao mercado imobiliário local (corretores, proprietários, plataformas online) que identificou os seguintes valores para imóveis similares:

- Imóvel 120 m², Centro: R\$ 650,00/mês
- Imóvel 140 m², Centro: R\$ 750,00/mês



- Imóvel 130 m², Centro: R\$ 680,00/mês
- Média aritmética: R\$ 693,33/mês

Laudo de Avaliação Imobiliária elaborado por Engenheiro Civil habilitado (Elton Antunes, CREA-RN 2117128084), datado de 20/01/2026, utilizando Método Comparativo Direto, concluiu pelo valor de R\$ 700,00/mês.

O valor de R\$ 700,00/mês está plenamente compatível com os preços praticados no mercado local, representando justo equilíbrio entre as necessidades da Administração e as condições de mercado.

X. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de imóvel urbano para uso administrativo (garagem e atendimento ao público) não gera impactos ambientais significativos. O imóvel localiza-se em área urbana consolidada, com infraestrutura existente. O uso pretendido não envolve atividades potencialmente poluidoras ou degradadoras. Os resíduos gerados (papel, plástico) serão destinados à coleta municipal regular.

XI. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

O imóvel identificado atende tecnicamente a todas as necessidades: área adequada (134 m²), garagem coberta para veículo, ambientes adaptáveis para atendimento ao público, bom estado de conservação, infraestrutura completa.

O valor de R\$ 700,00/mês (R\$ 8.400,00/ano) está compatível com o mercado local, representa menos de 1% do orçamento anual da Câmara, e mostra-se economicamente vantajoso quando comparado à alternativa de locar dois imóveis separados.

A contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, III, "f", da Lei 14.133/2021. A documentação da proprietária será verificada quanto à regularidade fiscal e trabalhista. O procedimento observará os princípios administrativos aplicáveis.

Não há impedimentos ambientais. O uso administrativo pretendido não gera impactos ambientais significativos.

A contratação é plenamente viável sob todos os aspectos analisados.

XII. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação pretende alcançar os seguintes resultados:

- Proteção adequada do veículo oficial contra deterioração, depreciação e sinistros;
- Conservação do patrimônio público com redução de custos futuros de manutenção;

ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
SENADOR ELOI DE SOUZA
PALÁCIO VEREADOR DOMICIO DA SILVA



- Disponibilização de espaço adequado para prestação do serviço de emissão de CNI;
- Melhoria da qualidade e dignidade do atendimento ao cidadão;
- Otimização da infraestrutura física da Câmara Municipal;
- Fortalecimento da imagem institucional do Poder Legislativo.

Senador Eloi de Souza/RN, 04 de fevereiro de 2026.

HERIKA CARLA MOTA DO NASCIMENTO
AGENTE DE CONTRATAÇÃO

Senador Eloi de Souza