TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO:

Aquisição de uma área de terreno urbano medindo 430,41 m² (quatrocentos e trinta metros e quarenta e um centímetros quadrados), situado na travessa padre walter, quadra 015, setor 001, lote 011, bairro centro, São Félix do Xingu-Pa, para eventual futura ampliação do prédio da Câmara Municipal de São Félix do Xingu-Pa.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A Câmara Municipal de São Félix do Xingu-PA enfrenta atualmente a necessidade de **ampliar suas instalações físicas** para atender ao crescimento da demanda por serviços públicos legislativos e administrativos. O prédio atual já se encontra em sua capacidade máxima de ocupação, não havendo mais espaço para a expansão interna. Diante disso, a aquisição de um terreno adjacente ao prédio da Câmara torna-se **estratégica e essencial** para a continuidade e melhoria dos serviços prestados à população. O terreno em questão, localizado na **Travessa Padre Walter, Quadra 015, Setor 001, Lote 011, Bairro Centro**, está **imediatamente ao fundo do prédio da Câmara**, o que facilita a integração física e funcional com as instalações existentes. Essa localização privilegiada permite uma expansão planejada, sem a necessidade de deslocamento de atividades ou interrupção dos serviços públicos. Essas características tornam o terreno **ideal para a expansão do prédio da Câmara**, pois permite a construção de novas salas de reunião, áreas administrativas e estacionamento, sem a necessidade de grandes intervenções urbanísticas ou desapropriações. Tendo em vista que e de suma importância a aquisição dessa área de terreno urbano medindo 430,41 m² (quatrocentos e trinta metros e quarenta e um centímetros quadrados), situado na travessa padre walter, quadra 015, setor 001, lote 011, bairro centro, São Félix do Xingu-Pa, de propriedade do senhor Danillo Alves de Freitas.

A justificativa para a utilização desta modalidade é fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 – Leis das Licitações.

RAZÃO DA ESCOLHA:

A Câmara Municipal de São Félix do Xingu-PA necessita **ampliar suas instalações físicas** para atender ao crescimento da demanda por serviços públicos legislativos e administrativos. Após análise técnica e avaliação de opções disponíveis,

o terreno localizado na **Travessa Padre Walter, Quadra 015, Setor 001, Lote 011, Bairro Centro, São Félix do Xingu-PA**, foi escolhido pelas seguintes razões:

1. **Localização Estratégica:** O terreno está **imediatamente ao fundo do prédio da Câmara**, o que facilita a integração física e funcional com as instalações existentes, sem a necessidade de deslocamento de atividades ou interrupção dos serviços públicos.
2. **Disponibilidade:** O terreno está **disponível para venda** e é de propriedade exclusiva de **Danillo Alves de Freitas**, conforme matrícula nº 6843, Livro 02, registrada no Cartório do Único Ofício de São Félix do Xingu-PA.
3. **Infraestrutura:** O terreno está localizado em uma área dotada de **infraestrutura básica completa** (rede de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, coleta de lixo e acesso pavimentado), o que reduz custos e facilita a futura construção.
4. **Tamanho Adequado:** Com uma área total de **430,41 m²**, o terreno possui dimensões adequadas para a construção de novas salas de reunião, áreas administrativas e estacionamento, atendendo às necessidades de expansão da Câmara Municipal.
5. **Fornecedor Único:** O terreno é de propriedade de um único titular, o que torna **inviável a realização de licitação**, conforme previsto no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

O valor de **R$ 174.683,18** para a aquisição do terreno localizado na **Travessa Padre Walter, Quadra 015, Setor 001, Lote 011, Bairro Centro, São Félix do Xingu-PA**, foi determinado com base no **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** emitido pelo corretor de imóveis **Mikhail Tonhá dos Santos Oliveira** (CRECI 5150). A justificativa para o preço é a seguinte:

1. **Avaliação Técnica:** O corretor de imóveis utilizou o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste na comparação do terreno com outros imóveis de características semelhantes na região. Foram analisados três imóveis com áreas e localizações comparáveis.
2. **Média de Valores:** A partir dos valores pesquisados, foi calculada a **média aritmética** de **R$ 408,31/m²**, que serviu como base para a determinação do valor do terreno.
3. **Área do Terreno:** O terreno possui uma área total de **430,41 m²**. Multiplicando a área pela média de valor por metro quadrado, chegou-se ao valor total de **R$ 174.683,18**.

4. **Variação Aceitável:** O parecer técnico admite uma variação de até **5%** para mais ou para menos, o que significa que o valor final pode variar dependendo de negociações ou ajustes.
5. **Conformidade com o Mercado:** O valor proposto está em conformidade com os preços praticados no mercado imobiliário local para terrenos de características semelhantes, garantindo que a Câmara Municipal esteja realizando uma aquisição com **custo-benefício adequado**.

Diante do exposto fica ratificado o valor orçado pelo corretor de imóveis **Mikhail Tonhá dos Santos Oliveira** (CRECI 5150) através do PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA do Imóvel (terreno) no valor de **R$ 152.500,00** (cento e cinquenta e dois mil e quinhentos reais).

DAS SANÇÕES:

O inadimplemento dos prazos e condições deste Edital sujeitará a licitante ás sanções administrativas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021.

FUNDAMENTO LEGAL:

A presente Inexigibilidade encontra respaldo legal no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

DA RESCISÃO:

Para rescisão de contrato, aplicar-se-á no que couber as disposições previstas na Lei Federal nº 14.133/2021.

Câmara Municipal de São Félix do Xingu, 18 de março de 2025.

OZEANE RODRIGUES DOS SANTOS:63755041200
Assinado de forma digital por OZEANE RODRIGUES DOS SANTOS:63755041200

Ozeane Rodrigues dos Santos
Agente de Contratação da CMSFX

MARIO BORGES TEIXEIRA:73852600200
Assinado de forma digital por MARIO BORGES TEIXEIRA:73852600200

Ver. Mario Borges Teixeira
Presidente da CMSFX

PAULINHO DOS SANTOS SOUSA:59316195268
Assinado de forma digital por PAULINHO DOS SANTOS SOUSA:59316195268

CAMARA MUNICIPAL DE SAO FELIX DO XINGU:03704171000190
Assinado de forma digital por CAMARA MUNICIPAL DE SAO FELIX DO XINGU:03704171000190