



Estado do Pará
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FELIX DO XINGU
Poder Legislativo

Avenida Coronel Tancredo nº. 670 – Centro – CEP 68380-000 – São Félix do Xingu – Pará
licitacao@cmsaofelixdoxingu.pa.gov.br

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS

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,



Estado do Pará
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FELIX DO XINGU
Poder Legislativo

Avenida Coronel Tancredo nº. 670 – Centro – CEP 68380-000 – São Félix do Xingu – Pará
licitacao@cmsaofelixdoxingu.pa.gov.br

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS

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**.



Estado do Pará
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FELIX DO XINGU
Poder Legislativo

Avenida Coronel Tancredo nº. 670 – Centro – CEP 68380-000 – São Felix do Xingu – Pará
licitacao@cmsaofelixdoxingu.pa.gov.br

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS

4. **Varição 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 SANCÕES:

O inadimplemento dos prazos e condições deste Edital sujeitará a licitante às 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
Agente de Contratação da CMSFX

Ver. Mario Borges Teixeira
Presidente da CMSFX



Estado do Pará
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FELIX DO XINGU
Poder Legislativo

Avenida Coronel Tancredo nº. 670 – Centro – CEP 68380-000 – São Felix do Xingu – Pará
licitacao@cmsaofelixdoxingu.pa.gov.br

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS