

INSTRUÇÃO DO PROCESSO

(Art. 8º, §3º, da lei federal 14.133/2021)

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº: 2026.10.05.01-PMI/SMS****Órgão Interessado:** Prefeitura Municipal de Iguatu, através da Secretaria Municipal de Saúde.

Objeto: locação de 01 (um) imóvel, destinado à instalação e funcionamento das atividades da Farmácia Municipal, do Laboratório de Vigilância em Saúde e do Centro de Saúde da Mulher, localizado na Rua Eduardo Lavor, N° 355, Centro, Iguatu/CE, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde.

01. PRELIMINARMENTE

O Agente de Contratação designada, nomeado através da Portaria nº 424/2026, faz saber que, as aquisições e contratações públicas seguem, em regra, o princípio do dever de licitar, previsto no artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal. Todavia, o comando constitucional já enuncia que a lei poderá estabelecer exceções à regra geral, com a literalidade da expressão "ressalvados os casos especificados na legislação".

Isto posto, a lei poderá criar hipóteses em que a contratação será feita de forma direta. Foi o que fez atual regulamento geral das licitações, cito a lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021, que a exemplo da lei nº 8.666/1993, também prevê os casos em que se admite a contratação direta, podendo a licitação ser dispensável ou inexigível.

Aqui, destaca-se a inexigibilidade de licitação, disciplinada no art. 74, inciso V da lei 14.133/2021.

02. DA COMPETÊNCIA E NATUREZA JURÍDICA

De início, importante delimitar que compete ao Agente de Contratação, observado o rito procedimental previsto no art. 17, da lei 14.133/2021, a condução dos processos de contratação direta, prevista nos arts. 72 a 75 da lei 14.133/2021, e nas regulamentações específicas feitas pelo município de Iguatu relativas às contratações diretas, conforme preconiza o Decreto Municipal nº 019/2023.

Esta análise se restringe aos aspectos formais do caso, com base nas informações e documentação constantes dos autos, excluindo-se os aspectos técnicos, cuja adequação às necessidades da Administração se presume observada pela autoridade competente.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado (através de Central de Compras do Município), tenham sido regularmente determinadas pelos setores competentes do órgão interessado, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

03. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Em 1º de abril de 2021, entrou em vigor nova Lei de Licitações e Contratos (lei federal nº 14.133/2021) que visa compilar diplomas normativos esparsos e modernizar as licitações e contratos.

A lei nº 14.133/2021, diferentemente da lei nº 8.666/1993, traz um capítulo específico sobre a contratação direta (capítulo VIII, da lei nº 14.133/2021), subdividido em três seções, o que demonstra a importância que o legislador atribuiu ao assunto.

O art. 72 (que compõe a seção I, do capítulo VIII) dispõe acerca das regras do processo de contratação direta, tendo sido mantida a divisão desta em hipóteses de “dispensa” e “inexigibilidade”.

O art. 73 (que compõe a seção I, do Capítulo VIII) prevê hipóteses de responsabilidade solidária entre contratado e o agente público responsável se houver contratação direta de forma indevida.

O art. 74 (que compõe a seção II do capítulo VIII) trata da inexigibilidade de licitação.

O art. 75 (que compõe a seção III do Capítulo VIII) trata da dispensa de licitação.

Consoante dispõe o art. 74 da lei nº 14.133/2021, a inexigibilidade de licitação deriva da inviabilidade de competição, ou seja, são aquelas situações em que não é possível se escolher a proposta mais vantajosa, pois a estrutura legal do procedimento licitatório não é adequada para a obtenção do resultado pretendido.

Pois bem, o art. 74, inciso V da lei 14.133/2021, traz que:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

O decreto municipal 019/2023, que regula as regras relativas à atuação do agente de contratação, em seu art. 13, inciso V, diz que compete ao Agente de Contratação, a condução dos processos de contratação direta, prevista nos artigos 72 a 75 da lei federal nº 14.133/2021, e nas regulamentações específicas feitas pelo município de Iguatu relativas às contratações diretas.

Oportuno acrescentar que a Procuradoria Geral do Município (PGM) realizou controle prévio de legalidade, mediante análise jurídica, opinando favoravelmente pela contratação, nos termos do art. 74, inciso V, da lei federal nº 14.133/2021.

04. DA JUSTIFICATIVA

Justifica-se a escolha do imóvel por suas características de localização, dimensões, estrutura física e condições de adaptação, que se mostram compatíveis com as necessidades para instalação e funcionamento das atividades da Farmácia Municipal, do Laboratório de Vigilância em Saúde e do Centro de Saúde da Mulher.

O imóvel apresenta localização considerada estratégica para o desenvolvimento das atividades das unidades de saúde, situado na região central do Município, possibilitando fácil acesso da população e dos profissionais, bem como favorecendo o atendimento aos usuários dos serviços de saúde. Além disso, dispõe de espaços que podem ser destinados às atividades administrativas, de atendimento ao público, armazenamento de medicamentos e materiais, realização de procedimentos e análises laboratoriais, bem como às demais atividades necessárias ao funcionamento das unidades.



A escolha também considera a possibilidade de realização das adequações necessárias para atendimento integral às condições de segurança, acessibilidade, funcionalidade, salubridade e demais requisitos exigidos para o funcionamento da Farmácia Municipal, do Laboratório de Vigilância em Saúde e do Centro de Saúde da Mulher, conforme apontamentos constantes no laudo técnico de vistoria e avaliação do imóvel.

Registra-se que a Administração Municipal possui ciência das condições atuais do imóvel e das intervenções eventualmente necessárias, comprometendo-se a adotar as providências cabíveis para sua adequação, observadas as responsabilidades estabelecidas no contrato de locação e as orientações dos setores técnicos competentes.

Dessa forma, considerando a localização, as características físicas, a área disponível, a possibilidade de adequação às necessidades dos serviços de saúde e a compatibilidade do imóvel com a finalidade pública pretendida, entende-se que o imóvel apresenta condições favoráveis para atender à necessidade administrativa de instalação e funcionamento da Farmácia Municipal, do Laboratório de Vigilância em Saúde e do Centro de Saúde da Mulher, condicionada à realização das adequações técnicas necessárias e à verificação de sua efetiva aptidão para utilização.

Soma-se a isso o fato de a Administração não possuir imóvel vago e disponível que atenda ao objeto, comprovado através de declaração de inexistência de imóvel, bem como a verificação, após a realização de avaliação do imóvel, de que o preço está compatível com os preços praticados no mercado imobiliário do Município, fato este determinante para a escolha do imóvel, conforme já detalhado no ETP.

Esse mesmo suporte fático de que utiliza a gestora para justificar a contratação também servirá de base para a caracterização da hipótese de inexigibilidade verificada no caso concreto, a exemplo da contratação fundamentada no art. 74, inciso V da lei federal 14.133/2021.

05. DOS VALORES ESTIMADOS

O art. 72, inciso II, da lei nº 14.133/2021 disciplina que o processo de contratação direta deve ser instruído com a estimativa de despesa que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 da lei.

O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

Acostado aos autos do processo, conferem-se 03 (três) avaliações de mercado para locação, onde utilizou-se de metodologia comparativa, tomando por base outros imóveis locados, o estado do imóvel e sua localização.

Através de avaliações de mercado, foi auferido valor mensal a ser pago à título de aluguel do imóvel, cuja finalidade e uso serão para fim não residencial, podendo ser utilizado em qualquer atividade relacionada aos interesses da Prefeitura Municipal de Iguatu-Ce, através da Secretaria Municipal de Saúde. **Valor Mensal: R\$ 16.000,00** (dezesesseis mil reais).

06. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO LOCADOR

O locador foi selecionado através de inexigibilidade de licitação, apresentando sua proposta compatível com a realidade dos preços praticados no mercado em se tratando de aluguel, tendo inclusive o proponente comprovado que preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima



IGUATU
PREFEITURA

necessária. Portanto, pode a Administração realizar a contratação sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

A escolha recaiu sobre a pessoa jurídica **CAVALCANTE & BEZERRA CORRETAGEM DE IMÓVEIS**, inscrita no CNPJ sob nº 10.624.480/0001-15, com endereço na Rua José de Alencar, 220, Areias I, Iguatu/CE, CEP: 63.508-015, após análise dos documentos de habilitação, cumpriu com exigências legais, no tocante a habilitação jurídica, fiscal, econômico-financeira e técnica.

07. DO RECURSO ORÇAMENTÁRIO E PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL

A vigência pretendida é de **12 meses**, podendo ser prorrogado, nas formas e condições previstas na lei federal nº 14.133/2021. **Dotação Orçamentária 0602.10.122.0016.2.009** (Gerenciamento e Manutenção das Atividades da Secretaria de Saúde) no **Elemento de Despesa 3.3.90.39.00** (Outros Serviços de Terceiros / Pessoa Jurídica).

08. CONCLUSÃO:

O processo administrativo de inexigibilidade está devidamente instruído e autuado com os elementos necessários à sua instauração, incluindo:

- a) Exposição de motivos, atestando a necessidade de contratação, acompanhada do termo de referência;
- b) Documentos comprovando a habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista do futuro contratado;
- c) Estimativa de despesas;
- d) Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- e) Comprovação de que o imóvel preenche os requisitos de mínimos necessários, com base em parecer técnico;
- f) Razão da escolha do fornecedor;
- g) Justificativa do preço.

Portanto, por meio deste, proponho à autoridade competente a homologação e posterior contratação do objeto, se de acordo, observado as normas internas do órgão, inclusive quanto ao fluxo procedimental.

06 de outubro de 2026, Iguatu-Ce.

EZEQUIEL MARTINS DE ANDRADE

Agente de Contratação
Portaria nº 424/2026