

INEXIGIBILIDADE/DISPENSA Nº 15/2025 FMS

ART. 74, INCISO V – LEI FEDERAL Nº 14.133/2021

Processo Administrativo nº 15/2025 FMS

Processo Digital nº 12.826/2025

1. PREÂMBULO

O MUNICÍPIO DE BIGUAÇU/SC, pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa na rua São José, nº 61, Centro, CEP 88.160-156, Biguaçu/SC, inscrito no CNPJ sob o nº 82.892.308/0001-53, neste ato representado pela Sra. MAGALI ELIANE PEREIRA PRAZERES, por delegação de competência (Portaria nº 09/2025, de 06 de janeiro de 2025), nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, torna público que realizará procedimento de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para **Locação de imóvel de 314,19m² localizado na rua Prefeito Leopoldo Freiburger, 502, Loteamento Freiburger, Centro, Biguaçu, para instalações da Vigilância em Saúde (Vigilância Epidemiológica e Vigilância Sanitária) de Biguaçu**, com base nas justificativas e disposições legais abaixo fixadas.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação direta tem por objeto a **Locação de imóvel de 314,19m² localizado na rua Prefeito Leopoldo Freiburger, 502, Loteamento Freiburger, Centro, Biguaçu, para instalações da Vigilância em Saúde (Vigilância Epidemiológica e Vigilância Sanitária) de Biguaçu**.

Embora a Constituição Federal estabeleça a licitação como regra para a contratação de produtos e serviços pela administração pública, ela também prevê exceções para contratações diretas, conforme o art. 37, inciso XXI:

XXI - **ressalvados os casos especificados na legislação**, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (grifo nosso)

A Lei Federal nº 14.133, de 2021, prevê, em seu art. 74, inciso V, a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme transcrito a seguir:

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.

[...]

§ 5o Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.



Havendo respaldo legal para a contratação, resta analisar a aplicabilidade da legislação acima citada para esta contratação.

A decisão pela locação do referido imóvel deu-se pelo fato de estar localizado em área central, ao lado da atual sede da vigilância em saúde, com acesso facilitado, com acesso aos meios de transportes públicos, espaço físico adequado para acomodar as equipes de trabalho, com salas que comportam os equipamentos necessários ao bom desenvolvimento das atividades (ex.: Rede de Frio) etc.

Além disso, após minuciosa prospecção de imóveis disponíveis para locação no município, anexa a este documento, conclui-se que há poucos imóveis, na área central de Biguaçu, com Habite-se, valor dentro do orçamento e metragem adequada para receber este equipamento público; critérios indispensáveis para o processo de locação.

Ademais, no caso em questão, a locação deste imóvel – edificação em alvenaria, dois pavimentos, com área total construída de 354,76m², sendo que será locado apenas a área residencial do imóvel com 314,19m², conforme consta no Habite-se, situado na Rua Prefeito Leopoldo Freiburger, n. 502, Centro, Biguaçu – SC, faz-se necessária, pois foi solicitada a desocupação do prédio onde se encontra a sede da Vigilância em Saúde atualmente, conforme documento anexo, devido à impossibilidade de renovação do contrato de locação Contrato nº 19/2023 – DI nº 5/2023.

Sobre o processo de contratação direta, a Lei Federal n. 14.133, de 2021, delineou em seu art. 72 os procedimentos e os requisitos indispensáveis para a instrução do processo licitatório:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Dessa forma, a adoção da contratação direta não afasta a necessidade de observância aos preceitos legais estabelecidos, tampouco exime a Administração da condução de procedimento administrativo devidamente formalizado e instruído.

Nesse contexto, cumpre informar que todos os documentos e justificativas exigidos pelo art. 72 da Lei nº 14.133/2021 foram elaborados, conferidos e inseridos no processo administrativo correspondente, estando devidamente disponíveis no Portal da Transparência Municipal, em observância aos princípios da publicidade, legalidade e controle social.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO SERVIÇO

ITEM	DESCRIÇÃO	Qtde (meses)	Valor UN (R\$)
	Aluguel de imóvel para sediar a sede da	12	Aluguel: R\$8.500,00/mês



Vigilância em Saúde de Biguaçu	IPTU: R\$194,00/mês Água: R\$45,72/mês Valor Total Mensal: R\$8.739,72
--------------------------------	---

5. DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA

A escolha do imóvel situado a Rua Leopoldo Freiberger, nº 502, de propriedade do senhor José Adelino Leite, se deu pela inexistência de alternativa que melhor atendesse às necessidades do órgão, mantendo-se dentro do orçamento corrente.

Após recebimento da notificação da Imobiliária Biguaçu, em 06/01/2025, de que o contrato de aluguel do imóvel situado a Rua Leopoldo Freiberger, nº 275 – Contrato nº 19/2023 – DI nº 5/2023, não seria renovado e de que a Vigilância em Saúde teria que desocupar o imóvel até 16/02/2025, imediatamente iniciou-se a busca por um novo local que comportasse as Vigilâncias Sanitária e Epidemiológica deste município.

Sabendo-se que a estrutura da Vigilância em Saúde no imóvel da Rua Leopoldo Freiberger, nº 275, é de 200 m² (sem espaço inutilizado) a um custo mensal de R\$ 12.458,47, foram selecionados para visitas imóveis compatíveis com a estrutura e orçamento atuais.

Foram visitados tanto imóveis selecionados via imobiliárias quanto imóveis cujos proprietários ficaram sabendo da necessidade da Vigilância e disponibilizaram pessoalmente seus imóveis para visita.

Para ilustrar a pesquisa imobiliária realizada, no artefato **Razão de Escolha da Contratada**, foram listados todos os imóveis localizados, os avaliados somente online e os visitados, bem como os critérios utilizados na negativa de cada alternativa. Fotos e capturas de imagem das páginas eletrônicas estão apresentadas no referido documento. O artefato **Razão de Escolha da Contratada** está disponível para consulta no Portal da Transparência Municipal.

6. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor máximo foi estipulado com base no valor atual do contrato de aluguel vencido: Contrato nº 19/2023 – DI nº 5/2023, valor mensal R\$12.458,47, conforme Anexo 01 da justificativa do Preço.

Além disso, um estudo técnico foi realizado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Participativa (anexo 02) utilizando o método comparativo direto de dados de mercado para avaliar o valor justo do aluguel, levando em consideração amostras do mercado imobiliário local.

Após uma análise criteriosa de vários imóveis e negociação com o proprietário do imóvel, verificou-se que o valor do aluguel é razoável e compatível com os padrões do mercado, sendo que o valor total ficou estimado em:

- Valor mensal do aluguel: R\$8.500,00
- Valor mensal do IPTU: R\$194,00
- Valor Água (tarifa comercial Casan 2025): R\$45,72
- Valor mensal total: R\$8.739,72,00

Portanto, com base no valor prévio e estudo técnico realizado, é possível garantir transparência e adequação financeira na contratação. Como comprovação adicional da fundamentação do preço, encontra-se anexo a este documento o Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária emitido pela Secretaria de Planejamento e Gestão.

A documentação comprobatória que compõem a pesquisa de preço e a proposta apresentada pela empresa encontram-se anexados ao processo administrativo correspondente e disponíveis no portal da transparência municipal.



7. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO E DA FORMA DE PAGAMENTO

O Valor estimado da contratação é de **R\$ 104.876,64** (cento e quatro mil, oitocentos e setenta e seis reais e sessenta e quatro centavos) **por ano**, sendo **R\$ 8.739,72** (oito mil, setecentos e trinta e nove reais e setenta e dois centavos) **mensais**, durante 12 (doze) meses.

O pagamento será efetuado conforme cronograma da tesouraria por meio de depósito bancário.

8. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

O presente contrato terá vigência de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, conforme disposto no art. 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, sendo permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O recurso financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá das dotações orçamentárias descritas abaixo:

- R\$61.178,04 referente ao ano de 2025.
- Referência: 514
- Vínculo: 2 600 70000120
- Subelemento: 3910

Biguaçu, 4 de junho de 2025.

SALMIR DA SILVA
PREFEITO MUNICIPAL

Por delegação – MAGALI ELIANE PEREIRA PRAZERES
Secretária de Administração

