



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 09.009/2025-INEX.

1 - ABERTURA:

Por ordem da Senhora Ordenadora de Despesas **Roseane Gomes Monteiro Menezes**, da Secretaria de Saúde, foi instaurado o presente processo de Inexigibilidade de licitação objetivando a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA PEDRO DE SÁ RORIZ, Nº 1657, VILA DA MATA- PACATUBA-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE SAÚDE- UBS VILA DA MATA PACATUBA-CE.**

2 - DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A contratação do imóvel será realizada por **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, tendo em vista que o imóvel em questão é o único que atende integralmente às características e necessidades do Funcionamento da Unidade de Saúde- UBS Vila Da Mata, conforme demonstrado no Documento de Formalização de Demanda (DFD).

Ressalta-se, ainda, que além de sua plena disponibilidade para uso, o valor da locação encontra-se compatível com os preços praticados no mercado, conforme constatado no Laudo de Avaliação nº 27/2025.

3 - DO FUNDAMENTO JURÍDICO:

Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição para aquisição ou locação de imóvel cujas **características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha**, desde que preenchidos os requisitos estabelecidos no §5º do mesmo dispositivo legal *in verbis*:

“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.”**

Como é sabido, a Licitação para contratação de obras, serviços, compras e alienações é uma exigência constitucional, para toda Administração Pública, conforme ditames do artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal.

Artigo 37 - (*Omissis*)



[...]

"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."

Para regulamentar os procedimentos licitatórios e essas eventuais ressalvas, a Lei Nacional nº 14.133/2021, mais conhecida como a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, em seu art. 1º, determina que as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios sujeitam-se às normas gerais de licitação e contratação nela previstas.

Sabe-se que o procedimento administrativo de licitação é a regra. Assim, quando a Administração visa a aquisição de um bem ou a contratação de um determinado serviço, pesquisa no mercado várias empresas que possam atender à sua necessidade e realiza a contratação mediante licitação.

A aquisição de um equipamento ou serviço comum pode ser feita por meio de múltiplos fornecedores/prestadores de serviço, que comercializem esse tipo de produto/serviço. Muitos interessados em condição de serem contratados podem fornecer à Administração, desde que atendidos os pré-requisitos documentais e as especificações da contratação. Há todo um universo de competidores. Nesse caso, nota-se claramente que se trata de um bem ou serviço corriqueiro, cuja oferta está fácil e ordinariamente disponível no "*mercado padrão*", fato este que justifica a abertura de um procedimento licitatório.

Assim, ante à possibilidade de concorrência, imperiosa está a realização do certame cujo processamento ocorre dentro das regras estabelecidas que guardam a isonomia entre os competidores. Diante disso, a regra, *in casu*, é licitar, pois a escolha de um determinado fornecedor sem o devido procedimento licitatório, favorecendo apenas um dentre muitos, inexoravelmente, irá quebrar o equilíbrio da competição, ferindo frontalmente o princípio da isonomia.

Todavia, existem certos casos em que a administração **pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-a dispensada, dispensável e inexigível.**

Inexigibilidade, no sentido literal do termo, é aquilo que deixa de ser exigível; que não é obrigatório ou compulsório. JESSÉ TORRES PEREIRA JUNIOR cuida do assunto asseverando que "licitação inexigível equivale à licitação impossível; é inexigível porque impossível; é impossível porque não há como promover-se a competição".

Nessa situação, a regra de licitar dá lugar à sua **exceção de não licitar**, pois o objeto assume uma característica tal que se torna incompatível com a realização de uma competição, e para o qual a Nova Lei das Licitações, em razão do objeto almejado pela Administração, estabeleceu a previsão de sua contratação por inexigibilidade de licitação, haja vista que apenas um bem ou serviço específico, com certas características, irá satisfazer o interesse público. Como afirma CELSO ANTONIO BANDEIRA DE MELLO, "Só se licitam bens homogêneos, intercambiáveis, equivalentes. Não se licitam coisas desiguais".



De acordo com o art. 74, inciso V, da nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), é inexigível a licitação para a aquisição ou locação de imóvel desde que atendidas as seguintes condicionantes: (i) **as características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha**; (ii) **não existam imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades administrativas**; (iii) **demonstração da singularidade do imóvel a ser locado e que evidencie vantagem para a Administração**; e (iv) **o preço seja compatível com o mercado**.

Nesse sentido, afigura-se elegível a contratação direta, na modalidade de inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V c/c §5º, da Lei Federal nº 14.133/21, para a locação de imóvel situado à rua Pedro de Sá Roriz, nº 1657, Vila da Mata - Pacatuba-CE, CEP: 61.800-000, em nosso município, em virtude da inviabilidade de competição, diante das seguintes razões:

Está comprovado que é inviável a competição, sendo, portanto, permitida a locação de imóvel por meio de Inexigibilidade de Licitação, considerando que **FRANCISCO HELENILDO FERNANDES FERREIRA, inscrito no CPF: 003.606.793-82**, é proprietário do imóvel situado à rua Pedro de Sá Roriz, nº 1657, Vila da Mata - Pacatuba-CE, CEP: 61.800-000, cujas características de instalações e de localização atendem precisamente às necessidades do Município, conforme demonstrado em Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência, que integram os presentes autos.

O referido imóvel apresenta localização estratégica, estando situado na região central da Vila da Mata, garantindo proximidade com outros equipamentos públicos e serviços essenciais, como unidades de saúde, escolas e centros de assistência social, facilitando o acesso das crianças e suas famílias. Além disso, a área conta com transporte público acessível e vias pavimentadas, o que favorece a mobilidade dos usuários e profissionais da Unidade de Saúde- UBS Vila da Mata.

Em relação à sua estrutura, o imóvel dispõe de salas adequadas para os atendimentos ao público, bem como funcionamento das demandas internas, dispondo de quatro salas para os profissionais da saúde e demais funcionários. As instalações elétricas e hidráulicas atendem às normas técnicas vigentes (NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288), garantindo segurança e funcionalidade. O imóvel também possui ventilação e iluminação adequadas para proporcionar um ambiente acolhedor e confortável para os usuários e servidores.

Os custos operacionais e de manutenção do imóvel serão de responsabilidade da administração municipal, podendo ser custeados por meio de recursos próprios ou mediante contratação de serviços terceirizados. As despesas incluem transporte de documentos e mobiliário, limpeza, segurança e demais necessidades administrativas. O imóvel deverá garantir funcionamento ininterrupto, permitindo atendimento contínuo, inclusive nos horários estendidos, conforme as demandas da Secretaria de Saúde. Quanto ao pagamento de tributos, como IPTU e taxas municipais, a responsabilidade será definida no contrato de locação, em conformidade com a legislação vigente.

Dessa forma, considerando a necessidade de um espaço adequado para a instalação do CAPS Infantil, a inexistência de um imóvel próprio que atenda a todas as especificações do Documento de Formalização de Demanda e a constatação, por meio do Laudo Técnico de



Avaliação nº 27/2025, de que o imóvel situado à Rua Pedro de Sá Roriz, nº 1657, Vila da Mata - Pacatuba-CE, CEP: 61.800-000, preenche todos os requisitos necessários, sua locação torna-se indispensável para garantir o adequado funcionamento do serviço e a oferta de atendimento qualificado às crianças e suas famílias.

O imóvel foi avaliado previamente, conforme Laudo de Avaliação nº 06/2025, elaborado por Elismar de Oliveira Sá, engenheiro civil, matrícula nº 3421-5 CONFEA 060353148-2, anexado aos presente autos.

Assim, tendo em vista que o imóvel possui as características e localização necessárias para garantir o adequado funcionamento do equipamento da Secretaria contratante e a prestação eficiente dos serviços, cujas condições definiram a sua escolha pela Administração Pública, tem-se que o caso em questão se enquadra perfeitamente no dispositivo em que a lei classifica como licitação **inexigível**.

Desta forma, uma vez atendidas as disposições normativas dos artigos 72 e 74 inciso V, quais sejam: formalização do devido processo administrativo de inexigibilidade; locação de imóvel que atende às condicionantes legais; preço compatível com o mercado; e a autorização pela autoridade competente, revela-se devidamente justificada a presente contratação mediante inexigibilidade de licitação.

4 – DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA:

A escolha recaiu sobre o imóvel localizado à rua Pedro de Sá Roriz, nº 1657, Vila da Mata - Pacatuba-CE, CEP: 61.800-000, por possuir os requisitos legais necessários à sua contratação, além de possuir preço compatível com o de mercado, conforme Laudo Técnico de Avaliação, consoante justificativas e documentos que repousam nos presentes autos, cuja propriedade é do Sr. **FRANCISCO HELENILDO FERNANDES FERREIRA, inscrito no CPF: 003.606.793-82**, que apresenta os requisitos de habilitação e qualificação mínimos necessários solicitados pela Administração.

A contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação com fundamento no Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o IMÓVEL que se pretende locar nesse momento apresenta as características de instalação e localização que tornaram necessária sua escolha pela Administração, conforme interesse da Secretaria de Saúde, bem como possui total disponibilidade de sua estrutura física e valor compatível com o preço de mercado, conforme Laudo de Avaliação de nº 27/2025.

Considerando que o Município de Pacatuba não dispõe de um prédio próprio que atenda integralmente às necessidades da Secretaria de Saúde para o fim estabelecido no Documento de Formalização de Demanda (DFD), e diante da inexistência de outro imóvel que contemple todas as exigências para o adequado funcionamento do órgão, foi realizada uma análise criteriosa a fim de identificar uma edificação que possibilite a instalação e operação eficiente da secretaria.

Nesse sentido, foi identificado o imóvel situado à rua Pedro de Sá Roriz, nº 1657, Vila da Mata - Pacatuba-CE, CEP: 61.800-000, que atende plenamente às especificações estabelecidas no DFD, assegurando infraestrutura adequada e condições favoráveis ao desempenho das atividades institucionais.

O referido imóvel apresenta localização estratégica, estando situado na região central na rua Pedro de Sá Roriz, nº 1657, Vila da Mata - Pacatuba-CE, CEP: 61.800-000, garantindo



proximidade com outros equipamentos públicos e serviços essenciais, como unidades de saúde, escolas e centros de assistência social, facilitando o acesso das crianças e suas famílias. Além disso, a área conta com transporte público acessível e vias pavimentadas, o que favorece a mobilidade dos usuários e profissionais da unidade de saúde- UBS Vila da Mata.

Os custos operacionais e de manutenção do imóvel serão de responsabilidade da administração municipal, podendo ser custeados por meio de recursos próprios ou mediante contratação de serviços terceirizados. As despesas incluem transporte de documentos e mobiliário, limpeza, segurança e demais necessidades administrativas. O imóvel deverá garantir funcionamento ininterrupto, permitindo atendimento contínuo, inclusive nos horários estendidos, conforme as demandas da Secretaria de Saúde. Quanto ao pagamento de tributos, como IPTU e taxas municipais, a responsabilidade será definida no contrato de locação, em conformidade com a legislação vigente.

Dessa forma, considerando a necessidade de um espaço adequado para a instalação da Unidade de Saúde- UBS, a inexistência de um imóvel próprio que atenda a todas as especificações do Documento de Formalização de Demanda e a constatação, por meio do Laudo Técnico de Avaliação nº 27/2025, de que o imóvel situado à Rua Pedro de Sá Roriz, nº 1657, Vila da Mata - Pacatuba-CE, CEP: 61.800-000, preenche todos os requisitos necessários, sua locação torna-se indispensável para garantir o adequado funcionamento do serviço e a oferta de atendimento qualificado aos usuários e servidores.

O imóvel foi avaliado previamente, conforme Laudo de Avaliação Laudo de Avaliação nº 27/2025, elaborado por Elismar de Oliveira Sá, engenheiro civil, matrícula nº 3421-5 CONFEA 060353148-2, anexado aos presente autos.

Assim, tendo em vista que o imóvel possui as características e localização necessárias para garantir o adequado funcionamento do equipamento da Secretaria contratante e a prestação eficiente dos serviços, cujas condições definiram a sua escolha pela Administração Pública, tem-se que o caso em questão se enquadra perfeitamente no dispositivo em que a lei classifica como licitação **inexigível**.

A contratação do imóvel será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que se trata de um imóvel que atende aos requisitos mínimos de qualidade em termos de infraestrutura predial, oferecendo condições de funcionamento para atender às demandas e necessidades administrativas.

5 – DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do erário deve ser meta permanente de qualquer administração.

Considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, tem-se que a justificativa do preço é um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos, a teor do inciso VII, do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021.

Mesmo tratando-se o caso em tela de contratação por Inexigibilidade de Licitação, onde há inviabilidade de competição, a Administração Pública Municipal deve justificar o preço contratado de modo a demonstrar que o valor se encontra adequado ao preço de mercado.



Tratando-se de inexigibilidade de Licitação, ou seja, quando em tese não há possibilidade de competição, o preço da locação foi baseado em Laudo de Avaliação nº 27/2025, elaborado por Elismar de Oliveira Sá, engenheiro civil, matrícula nº 3421-5 CONFEA 060353148-2, anexado ao presente autos, o qual fixou os parâmetros de precificação de mercado. Além disso, o valor a ser pago seguirá o mesmo patamar dos contratos firmados nos exercícios anteriores, garantindo a continuidade da prestação dos serviços sem acréscimos indevidos e mantendo a razoabilidade no valor da contratação.

Assim, vale ressaltar que o preço mensal da locação é de **R\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais)**, **perfazendo o valor global de R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais)**, para o período de 12 (doze) meses, está em compatibilidade com o valor do mercado imobiliário local, conforme Laudo de Avaliação elaborado pelo Setor competente desta municipalidade.

6 – DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

O contrato vigorará a partir da data de sua assinatura pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, a critério das partes, na forma da Lei nº 14.133/2021 e Lei nº 8.245/91.

7 – DO PAGAMENTO:

Os pagamentos serão realizados mediante a apresentação da Nota Fiscal e Fatura correspondente. A Fatura deverá ser aprovada, obrigatoriamente, pelo Setor competente da SECRETARIA DE SAÚDE que atestará a execução do objeto contratado, acompanhado da seguinte documentação:

- a) Nota Fiscal / fatura discriminativa, em via única, devidamente atestada pelo gestor do contrato;
- b) Prova de Regularidade relativa aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União (inclusive contribuições sociais), com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014;
- c) Prova de Regularidade relativa à Fazenda Estadual do domicílio ou sede da licitante;
- d) Prova de Regularidade relativa à Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante;
- e) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa, nos termos do Título VII-A das Consolidações das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

8 – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE DE RECURSOS:

As despesas ocorrerão à conta de recursos específicos consignados no respectivo orçamento municipal, inerente à Unidade Gestora Contratante.

Dotação: 09.01.10.301.0044.2.010

Elemento de Despesas: 33.90.36.00

Fonte de Recursos: 1500100200

PACATUBA-CE, 04 de agosto de 2025.

Paula de V. M. Cardoso
Paula de Vasconcelos Monte Cardoso
Agente de Contratação