



ATO QUE AUTORIZA A CONTRATAÇÃO E TERMO DE HOMOLOGAÇÃO DO PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Processo nº 21/2025

Licitação nº 9/2025

Modalidade: Inexigibilidade

Objeto: Locação de imóvel com a finalidade de abrigar a sede do Fundo Municipal de Saúde, Farmácia Municipal e Vigilância Sanitária, salas nºs 101 e 301, situadas no Edifício Golden Office, localizado na Rua Marechal Deodoro, 1280, Centro, Concórdia – SC, na forma do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

Data da homologação: 18/08/2025

Fornecedor:

333102 - MAX PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS LTDA					
Item	Produto	Unidade	Quantidade	Preço Unitário	Preço Total
1	Locação de imóvel. Sala Térrea n. 101	mês	12 meses	R\$23.055,10	R\$276.661,20
2	Locação de imóvel. Sala 301	mês	12 meses	R\$5.379,52	R\$64.554,24
				Total Geral:	R\$ 341.215,44

Embasamento Legal:

Artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021:

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.

1. Justificativa:

Justifica-se a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado à continuidade das atividades do Fundo Municipal de Saúde, da Farmácia Municipal e da Vigilância Sanitária, serviços essenciais vinculados à Secretaria Municipal de Saúde, com base no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A Administração Pública, em obediência ao princípio do interesse público, deve pautar seus atos nos princípios da eficiência, economicidade e vantajosidade, e da motivação dos atos administrativos.

Atualmente, os serviços da Secretaria Municipal de Saúde são desempenhados no imóvel localizado na Rua Marechal Deodoro, nº 1280 – Edifício Golden Office, em estrutura que atende plenamente aos requisitos técnicos, estruturais e legais, como acessibilidade, localização estratégica, metragem adequada e condições de uso imediato, sem necessidade de reformas ou adaptações, além de possuir todas as instalações internas aptas à continuidade da prestação do serviço público, sem interrupções. O imóvel vinha sendo locado da empresa IACC PRÉ-MOLDADOS LTDA. Contudo, houve transferência da titularidade da propriedade à empresa MAX PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 59.906.277/0001-20, sediada na Rua Domingos Radin, nº 78, Bairro São Cristóvão, Concórdia/SC, representada pelo Sr. Vilmar Radin.



Em razão de cláusula contratual vigente (Cláusula Décima Quarta, do Contrato n. 18/2023-FMS), que veda a cessão ou transferência do contrato, não é possível a formalização de termo aditivo. Assim, torna-se juridicamente necessário celebrar novo contrato de locação com a atual proprietária.

Foram adotadas as seguintes providências para comprovar a ausência de alternativas viáveis:

- Consulta ao Setor de Patrimônio da Prefeitura de Concórdia, por meio do Memorando nº 8.602/2025, que confirmou a inexistência de imóveis públicos disponíveis para essa finalidade;
- Realização de pesquisa de mercado junto a imobiliárias locais, a qual não identificou imóveis com características compatíveis de localização, estrutura e condições imediatas de uso.

A Comissão Técnica da Secretaria Municipal de Urbanismo, por meio do Memorando nº 8.600/2025, elaborou laudo de avaliação do imóvel, estimando os valores de mercado em:

- R\$ 23.055,10 para a sala térrea;
- R\$ 5.379,52 para a sala 301.

O proprietário manteve os valores atuais praticados, alinhados com a avaliação técnica, demonstrando razoabilidade e vantajosidade na proposta.

O imóvel reúne características singulares que inviabilizam a competição, quais sejam:

- Localização central e estratégica;
- Estrutura adequada e pronta para uso;
- Ausência de necessidade de adaptações;
- Histórico de uso eficaz pela própria Administração.

Essa singularidade atende aos requisitos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, configurando hipótese de inexigibilidade de licitação por inviabilidade de competição.

Considerando a inexistência de imóveis alternativos viáveis, a singularidade do imóvel atual, a manutenção dos valores dentro dos padrões de mercado e a necessidade de garantir a continuidade dos serviços públicos essenciais de saúde, conclui-se pela legalidade, economicidade e vantajosidade da contratação direta, nos termos da legislação vigente.

Diante do exposto, solicita-se a formalização de contrato de locação com a empresa MAX PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA, CNPJ nº 59.906.277/0001-20, para o imóvel localizado na Rua Marechal Deodoro, nº 1280 – Edifício Golden Office, pelo prazo inicial de 12 (doze) meses, passível de prorrogação, conforme a legislação aplicável.

2. Dos Valores e da Escolha da Contratada:

A contratação está amparada no disposto nos artigos 72, inciso VII, e 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que autorizam a contratação direta nos casos de inviabilidade de competição e exigem a devida justificativa de preços.

A necessidade de nova contratação decorre da alteração da propriedade do imóvel locado, que passa de IACC PRÉ-MOLDADOS LTDA para MAX PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. O imóvel em questão já abriga serviços públicos essenciais que estão plenamente instalados e operando de forma eficiente.

Para aferir a compatibilidade dos valores com os preços de mercado, foi realizada pesquisa junto a sites de imobiliárias locais, não sendo identificados imóveis disponíveis com padrão, metragem e localização semelhantes. Essa escassez de opções reforça a singularidade do imóvel e a adequação dos valores praticados. Ainda, conforme o Memorando nº 8.600/2025, a Comissão Técnica da Secretaria Municipal de Urbanismo estimou os valores mensais da locação em R\$ 23.055,10 para a sala térrea e R\$ 5.379,52 para a sala nº 301, coincidentes com os valores propostos pela atual proprietária. Além disso, o Setor de Patrimônio da Prefeitura de Concórdia, por meio do



Memorando nº 8.602/2025, confirmou a inexistência de imóveis públicos disponíveis que possam atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

O imóvel, portanto, apresenta características singulares que inviabilizam a competição, conforme previsão do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Trata-se de local com localização central, infraestrutura adequada, acessibilidade e condições de uso imediato, que já vem sendo utilizado de forma eficaz pela Administração Pública. A continuidade da prestação dos serviços no mesmo endereço evita prejuízos à população e custos adicionais com mudanças ou reformas. Considerando que houve apenas alteração da razão social e do CNPJ da empresa locadora, mantendo-se o imóvel e suas condições, e que os valores propostos estão compatíveis com o mercado, a contratação mostra-se vantajosa e necessária.

Diante disso, conclui-se que a contratação direta da empresa MAX PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA é legal, técnica e economicamente justificada, respeitando os princípios da eficiência, da economicidade e da vantajosidade.

3. Da Declaração:

Isto posto, declaro como inexigível a Licitação e **AUTORIZO**, em atendimento ao artigo 72, VIII, a contratação direta com o fornecedor e valores mencionados, em conformidade ao disposto no artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

No uso das atribuições que me são conferidas pela legislação em vigor, especialmente pela Lei Federal nº 14.133/2021 e pelo Decreto nº 7090/2023, **HOMOLOGO** o presente processo.

RODINEI ZANELLA
Gestor do FMS
Secretário Municipal de Saúde