

AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

1. PREÂMBULO

- 1.1 O Município de Penha, estado de Santa Catarina, inscrito no CNPJ nº 83.102.327/0001-00, por meio do Fundo Municipal de Saúde, leva ao conhecimento dos interessados a realização do seguinte processo administrativo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**:

I – Base Legal:

- a) Lei nº 14.133/2021, art. 74, Inciso V
- b) Decreto Municipal nº 4203/2024

II – Processo Administrativo nº 039/2025 FMS

III – Inexigibilidade nº 017/2025 FMS

2. OBJETO

- 2.1 **LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADA NA RUA ANTÔNIO CARLOS DE MORAES GONZAGA Nº 60, BAIRRO CENTRO, NESTE MUNICÍPIO, POSSUINDO APROXIMADAMENTE 147,50² DE ÁREA CONSTRUÍDA PARA SERVIR DE INSTALAÇÕES DA BASE DESCENTRALIZADA DO SERVIÇO DE ATENDIMENTO MÓVEL DE URGÊNCIA – SAMU.**

O valor da contratação é de R\$ 3.000,00 (três mil reais), mensais, totalizando o valor de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) a serem pagos em 12 (doze) meses.

3. JUSTIFICATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando que, na Administração Pública, em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. Considerando que a contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da Administração, uma vez que há um procedimento administrativo de dispensa de processo de licitação que



antecede a contratação, possibilitando também tratamento igualitário a todos quando da observância dos requisitos para a realização da contratação.

A municipalidade não dispõe de imóvel próprio que atenda aos requisitos técnicos e logísticos necessários para a implantação da base. O imóvel a ser locado apresenta estrutura física adequada, localização estratégica e espaço compatível com as atividades operacionais do SAMU, incluindo: Abrigamento da ambulância de prontidão; Alojamento e área de apoio para os profissionais de plantão; Espaço para armazenamento de materiais, insumos e equipamentos de atendimento pré-hospitalar; Ambiente administrativo para organização e controle das atividades. Embora o atendimento clínico seja realizado nas viaturas e os pacientes sejam diretamente encaminhados às unidades hospitalares, a base física é imprescindível para garantir o suporte operacional, a prontidão das equipes e a segurança no armazenamento de materiais e insumos, em conformidade com os padrões exigidos pela Rede de Urgência e Emergência.

1. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

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.

2. RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A contratação de locação do imóvel em questão fundamenta-se na necessidade de instalação de uma base descentralizada do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência – SAMU, visando garantir a adequada cobertura operacional e o atendimento tempestivo às ocorrências de urgência e emergência no município. A implantação desta



base é medida essencial para reduzir o tempo-resposta, ampliar a capilaridade do serviço e assegurar maior eficiência no atendimento pré-hospitalar móvel, em conformidade com as diretrizes do Ministério da Saúde.

A escolha pelo referido imóvel decorre da adequação técnica e locacional, uma vez que o bem apresenta características compatíveis com as exigências operacionais do serviço, incluindo: facilidade de acesso viário, espaço físico suficiente para abrigar viaturas e equipes, condições estruturais adequadas e disponibilidade imediata de uso. A contratação por inexigibilidade de licitação encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a locação de imóvel cujas características de localização, instalação ou adequação sejam essenciais para o atendimento do interesse público, desde que haja justificativa técnica da necessidade e vantajosidade.

Para definição do valor de referência, aplicou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, resultando em valor médio de R\$ 3.200,00 mensais. Entretanto, considerando a negociação realizada e o princípio da economicidade, fixou-se o valor de R\$ 3.000,00/mês, devidamente compatível com os parâmetros de mercado e mais vantajoso para a Administração.

Diante do exposto, restam comprovadas a necessidade, a adequação técnica, a vantajosidade econômica e o interesse público que justificam a contratação do imóvel para instalação da base do SAMU, atendendo plenamente aos requisitos legais e administrativos exigidos.

3. PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes deste processo de inexigibilidade correrão por conta do exercício de 2025:

Código Reduzido: 307

Órgão: 20 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Unidade: 1 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Ação: 2059 - Atenção Especializada em Saúde

Vínculo: 150010020000 - Receitas de Impostos e de Transferência de Impostos - Saúde

Subelemento: 33390361500000000000 - Locação de imóveis



4. HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA

8.1 PESSOA JURÍDICA:

- a) Documentação do Locador
- b) Regularidade com a Fazenda Federal;
- c) Regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do interessado;
- d) Regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do interessado;
- e) Regularidade com a Justiça do Trabalho;
- f) Matrícula atualizada do imóvel;
- g) Três avaliações do imóvel;
- h) Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto específico requerido.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1 Para fins de garantir a ampla publicidade, este ato que autoriza a inexigibilidade de licitação, junto com os demais documentos mencionados neste Edital, será divulgado:

I – Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP (art. 176, III c/c parágrafo único da Lei Federal nº 14.133/2021);

II – Página do Município de Penha;

III – Diário Oficial dos Municípios – DOM (art. 176, parágrafo único, I, da Lei Federal nº 14.133/2021).

5.2 As questões de correntes das previsões desta contratação que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no Foro da Comarca de Penha, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Município de Penha/SC, 10 de dezembro de 2025.

Moacir Breithaupt

Secretário Municipal de Administração e Finanças



ANEXO I
MINUTA DE CONTRATO

EDITAL
PROCESSO LICITATÓRIO N.º 039/2025 - FMS
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO n.º 017/2025 – FMS

ANEXO I - MINUTA DE CONTRATO

TERMO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO FIRMADO ENTRE O MUNICÍPIO DE PENHA, POR MEIO DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE E MARIA DE LOURDES CORREA, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, VISANDO O FUNCIONAMENTO DO INSTALAÇÕES DA BASE DESCENTRALIZADA DO SERVIÇO DE ATENDIMENTO MÓVEL DE URGÊNCIA – SAMU, LOCALIZADO NA RUA ANTÔNIO CARLOS DE MORAES GONZAGA Nº 60, BAIRRO CENTRO, NESTE MUNICÍPIO, POSSUINDO APROXIMADAMENTE 147,50² DE ÁREA CONSTRUÍDA.

CONTRATO Nº .../2025 de ../.../2025-FMS
PROCESSO LICITATÓRIO Nº 039/2025-FMS
MODALIDADE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 17/2025-FMS
HOMOLOGADO EM ../.../2025

Através do presente instrumento de Contrato de locação firmado entre o MUNICÍPIO DE PENHA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta Cidade, Avenida Nereu Ramos, nº 190, inscrita no CNPJ sob nº 83.102.327/0001-00, por meio do Fundo Municipal de Saúde, neste ato representado pelo seu Secretário, Sr. Nestor Filipe da Luz, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, a MARIA DE LOURDES CORREA, inscrita no CPF sob nº 256.820.759-00, denominada **LOCADORA**, firmam o presente instrumento mediante as seguintes cláusula contratuais:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O segundo nomeado, aqui chamado LOCADOR, loca ao primeiro um imóvel localizado na **RUA ANTONIO CARLOS DE MORAES GONZAGA, Nº 60, BAIRRO CENTRO, PENHA-SC, COM INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 01.02.010.0453.000, DEVIDAMENTE**



REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO PIÇARRAS SOB A MATRÍCULA Nº 2.327, POSSUINDO APROXIMADAMENTE 147,05m² DE ÁREA CONSTRUÍDA, para funcionamento das atividades do SAMU Penha/SC, de acordo com as condições estabelecidas no presente edital, justificativa e documentos do imóvel, parte integrante do presente processo.

1.2. Este contrato é vinculado ao edital da Inexigibilidade nº 017/2025, homologado em 00/00/2025.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O período de locação do imóvel será de 12 (doze) meses, iniciando-se em **xx** de **XXXXXXX** de 2025, podendo ser prorrogado até o limite máximo previsto na Lei nº 14.133/2021

Parágrafo Primeiro: As partes poderão convencionar, através de Termo aditivo, a prorrogação do prazo da locação, mediante notificação por escrito com antecedência mínima de até 30 (trinta) dias do término do prazo de locação.

CLAUSULA TERCEIRA

3.1. O valor mensal da locação será de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, totalizando o valor de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) pagos em doze meses, valores estes, que o **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO** se compromete a pagar até o dia 30 (trinta) de cada mês subsequente ao vencido.

Parágrafo Primeiro: As despesas referentes as faturas de energia elétrica, água e gás encanado (caso houver), serão de responsabilidade exclusiva do **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO**.

3.2. As despesas referentes ao IPTU serão de responsabilidade do **PROPRIETÁRIO/LOCADORA**.

CLAUSULA QUARTA

4.1. Este contrato correrá por conta da seguinte Dotação Orçamentária:

Código Reduzido: 307

Órgão: 20 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Unidade: 1 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Ação: 2059 - Atenção Especializada em Saúde

Vínculo: 150010020000 - Receitas de Impostos e de Transferência de Impostos - Saúde



CLAUSULA QUINTA

5.1. O **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO**, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de conservação e funcionamento como pinturas, aparelhos sanitários, portas, fechaduras, trincos, vidraças, instalações elétricas, torneiras, portões e quaisquer outros componentes do imóvel, conforme vistoria, para assim, restituí-los quando findo ou rescindido este contrato sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

Parágrafo Primeiro: Caso o **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO** não realize a prorrogação da locação, fica estabelecido que a devolução das chaves será precedida de vistoria do imóvel, obrigando-se a devolução do mesmo com os devidos reparos/reformas que se fizerem necessários, bem como limpeza, a qual será realizada pelo **MUNICÍPIO**.

Parágrafo Segundo: Caso o **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO** não restitua o imóvel no prazo contratual ou enquanto perdurar a realização dos reparos/reformas, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento, sem prejuízo de quaisquer multas.

- a) A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;
- b) No Laudo de Vistoria constará do relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;
- c) As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;
- d) O **LOCATÁRIO** fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
- e) Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis construída, poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

5.2. Obriga-se a Locatária:

- a) O Contratante deverá servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo;



- b) Deverá designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;
- c) Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;
- d) Aplicar à Contratada as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;
- e) Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;
- f) Notificar a Contratada, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços fixando o prazo para a sua correção;
- g) A Contratante deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- h) Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- i) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da Contratada, sendo assegurado ao Contratante o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- j) Entregar imediatamente à Contratada os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública;
- k) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e gás, se houver gás encanado;
- l) Permitir a vistoria do imóvel pela Contratada ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- m) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Contratada;
- n) Se durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do Contratante, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava;
- o) O Contratante deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.
- p) Atender a todas as solicitações de contratação efetuadas durante a vigência do Contrato, limitada ao quantitativo de cada item;
- q) O Contratante desiste do direito de preferência na eventual venda do imóvel, bem como, declara não possuir interesse atual ou futuro na aquisição do bem objeto da presente contratação.



r) O presente Contrato poderá, ainda, ser rescindido unilateralmente por parte do Município, a qualquer tempo, sem aplicação de penalidade ou multa;

5.3. Obriga-se a locadora:

a) Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica, instalação elétrica, instalação de combate a incêndio, forro, pintura, paredes e sanitário(s) feminino(s) e masculino(s);

b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o Contratante dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.

c) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

d) Pagar os impostos (IPTU e TPEI) incidentes sobre o imóvel;

e) Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, bem como desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, À presente locação;

f) Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei nº 14.133/2021 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária junto à Secretaria de Administração do Município de Penha, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento das despesas;

g) Responder pelos danos diretamente causados ao Município de Penha ou a terceiros, decorrente de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo Locatário;

h) O Contratado deverá informar ao Contratante quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

i) O Contratado deverá observar as demais disposições previstas na Lei Federal nº 8.245/91;

j) A Contratada responderá pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro imobiliário, de gás, de água e de serviços de telefonia ou outras despesas relacionadas ao imóvel anteriores a locação;

k) Fornecer ao Contratante descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

l) Caso não tenha interesse na prorrogação, a Contratada deverá enviar comunicação escrita ao Contratante, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

m) Pagar as taxas de administração imobiliárias e de intermediações, se existirem;



CLAUSULA SEXTA

6.1. O **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO** desde já faculta à **LOCADORA** ou seu representante examinar ou vistoriar o imóvel locado comunicando sempre com antecedência de 5 (cinco) dias.

CLAUSULA SÉTIMA

7.1. O **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO** não poderá sublocar nem emprestar o imóvel no todo ou em parte, sem consentimento por escrito da **LOCADORA**.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Os contraentes expressam sua sujeição às cláusulas contratuais, à Lei nº 14.133/21 e posteriores alterações, bem como demais legislações subsidiariamente aplicáveis.

CLAUSULA NONA

9.1. Em caso de falecimento de qualquer parte Contratante, os herdeiros ou representante da parte falecida serão obrigados ao cumprimento integral deste contrato, até o seu término.

CLAUSULA DÉCIMA

10.1. Estabelecem as partes que, para renovação deste contrato, as partes interessadas se notificarão mutuamente, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, findo este prazo, considera-se como desinteressante para o **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO**, a sua continuação no imóvel ora locado, devendo o mesmo entregar as suas chaves à **LOCADORA**, impreterivelmente no dia do vencimento do contrato.

1.2. O valor do aluguel será reajustado anualmente, a cada período de 12 (doze) meses, mediante a aplicação do Índice IPC-Brasil, ou outro índice que venha a substituí-lo legalmente, para recompor a inflação e manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, conforme o art. 6º, LVIII, da Lei nº 14.133/2021.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. Este contrato poderá ser alterado:

I - Unilateralmente pela Administração:

a) quando houver modificação do projeto ou das especificações, para melhor adequação técnica a seus objetivos;

b) quando for necessária a modificação do valor contratual em decorrência de acréscimo ou diminuição quantitativa de seu objeto, nos limites permitidos por esta Lei;



II - por acordo entre as partes:

a) quando conveniente a substituição da garantia de execução;

b) quando necessária a modificação do regime de execução da obra ou do serviço, bem como do modo de fornecimento, em face de verificação técnica da inaplicabilidade dos termos contratuais originários;

c) quando necessária a modificação da forma de pagamento por imposição de circunstâncias supervenientes, mantido o valor inicial atualizado e vedada a antecipação do pagamento em relação ao cronograma financeiro fixado sem a correspondente contraprestação de fornecimento de bens ou execução de obra ou serviço;

d) para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12.1. Quaisquer tributos ou encargos legais, criados, alterados ou extintos após a assinatura do presente instrumento, de comprovada repercussão nos preços ora contratados, implicarão a revisão destes para mais ou para menos, conforme o caso.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13.1. Havendo alteração unilateral do presente contrato que aumente os encargos da **CONTRATADA**, o **CONTRATANTE** poderá restabelecer por aditamento, o equilíbrio econômico-financeiro inicial.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14.1 O presente contrato poderá ser rescindido quando da ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 137 da Lei n.º 14.133/21, no que couber.

14.2 Nos casos de rescisão, previstos nos artigos 137, da Lei n. 14.133/21, sujeita-se a empresa contratada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato.

14.3 Os casos omissos a este contrato, serão tratados de acordo ao disposto na Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA



15.1. As partes elegem o foro da Comarca de Penha/SC, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as controvérsias oriundas da execução do presente instrumento.

15.2. E por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento, para que possa produzir os seus legais e esperados efeitos.

Penha/SC, .. de .. de 2025.

Nestor Filipe da Luz
Secretário de Saúde
LOCATÁRIO

Maria de Lourdes Correa
CPF: 256.820.759-00
LOCADORA

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 10/12/2025 14:48 -03:00 -03
PARA CONFERENCIA DO SEU CONTEUDO ACESSAR: <https://c.ipm.com.br/pct2b969662934>

