



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 048/2025.
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 011/2025.

Consiste o presente processo de Locação de Imóvel destinado a atender ao "ESF Centro 2 (Estratégia de Saúde da Família)" vinculado a Secretaria de Saúde do Município de Herval d'Oeste.

Justifica-se tal procedimento, tendo em vista A necessidade de locação de um espaço adequado se justifica pela crescente demanda por serviços de saúde na região. Um ambiente apropriado é crucial para assegurar a qualidade do atendimento, promover a saúde da comunidade e facilitar a atuação da equipe de saúde da família, que inclui médicos, enfermeiros, agentes comunitários de saúde e outros profissionais.

O amparo legal para a contratação consta na Lei nº 14.133/2021 que regulamenta as Licitações e Contratos Administrativos, em seu artigo 74, inciso V, permite que a contratação se formalize, mediante inexigibilidade de licitação.

1. DELIBERAÇÃO.

Com fundamento na justificativa da Secretaria decidiu-se pela contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, ficando o Setor de Licitações e Contratos com a incumbência de promover os atos necessários à sua efetivação *(inclusive as publicações e expedições dos documentos atinentes à espécie)*, zelando pela plena consolidação das formalidades legais.

Herval d'Oeste, 09 de maio de 2025.

RONALDO LORENÇO DA ROSA.
Prefeito Municipal.



JUSTIFICATIVA DO PREÇO E RAZÃO DA ESCOLHA DO EXECUTOR DO OBJETO

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO/PROPOSTA

1.1. Locação de Imóvel destinado a atender ao "ESF Centro 2 (Estratégia de Saúde da Família)" vinculado a Secretaria de Saúde do Município de Herval d'Oeste.

1.2.

1.3. VALOR TOTAL: **R\$ 5.500,00** (cinco mil e quinhentos reais) mensais.

Totalizando R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais) anuais.

1.4. PRAZO DE EXECUÇÃO: O objeto será executado por **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado na forma da Lei.

1.5. FORMA DE PAGAMENTO: Os pagamentos serão realizados mensalmente após a emissão de documento fiscal/ recibo de locação do imóvel

2. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E RECURSOS FINANCEIROS.

2.1. As despesas decorrentes na execução do Contrato relativo ao presente Edital correrão por conta do orçamento do exercício financeiro de 2025, LOA Nº 3.758/2024 de 21/11/2024 na seguinte rubrica:

Órgão: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Unidade: Fundo Municipal de Saúde

Projeto Atividade: Manutenção e implementação dos Atendimentos de Média e Alta Complexidade

Elemento Despesa: 10.001.10.301.0045.2079.3.3.90.00.00

Complemento do Elemento 0045.2079.3.3.90.00.00– Locação de Imóveis

*Reduzido: 27 - * 0102.*

2.2. Os recursos financeiros serão provenientes da própria contratante.

3. DA PUBLICAÇÃO

3.1 - VEÍCULO DE COMUNICAÇÃO: Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina – **DOM/SC**.

3.2. DATA DA PUBLICAÇÃO: **13/05/2025**.



4. DO EXECUTOR

SINIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ: 26.632.108/0001-90.

Endereço: Rua Independência, nº 170 – Centro.

Município: Herval d'Oeste – SC.

5. DA JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

A Atenção Primária à Saúde (APS), executada por meio da Estratégia Saúde da Família (ESF), é a principal porta de entrada dos usuários no Sistema Único de Saúde (SUS), desempenhando papel fundamental na promoção da saúde, prevenção de doenças e acompanhamento contínuo da população.

O município de **Herval d'Oeste** conta com a unidade **ESF Centro 2**, responsável pelo atendimento de uma parcela significativa da população urbana. No entanto, a atual estrutura física utilizada para abrigar esta equipe encontra-se inadequada para garantir a prestação de serviços com qualidade, segurança e acessibilidade, além de não atender integralmente aos requisitos técnicos estabelecidos pelas normas da **Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA)** e pelas diretrizes do Ministério da Saúde.

Diante da inexistência de imóvel próprio disponível e com condições adequadas para funcionamento imediato da unidade, justifica-se a necessidade de **locação de um imóvel urbano**, com infraestrutura compatível com os serviços ofertados pela ESF, possibilitando o pleno funcionamento da equipe multiprofissional, composta por médicos, enfermeiros, técnicos de enfermagem, agentes comunitários de saúde, entre outros profissionais.

A locação visa garantir a continuidade da oferta dos serviços de saúde no território, de forma resolutiva, humanizada e acessível, respeitando os princípios do SUS e promovendo melhores condições de trabalho para os profissionais e de atendimento para a população.

Além disso, tal medida contribui para o fortalecimento da Atenção Primária à Saúde no município, atendendo às metas do Plano Municipal de Saúde e aos compromissos pactuados no âmbito da Programação Anual de Saúde (PAS).

A locação de um novo imóvel justifica-se pela **ausência de prédio público disponível** com características físicas compatíveis com os requisitos mínimos exigidos para o funcionamento de uma Unidade de Saúde da Família (USF), conforme orientações do



Ministério da Saúde, normas da Vigilância Sanitária e da ABNT NBR 9050/2020, que trata da acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Dentre os principais motivos que reforçam a necessidade da locação, destacam-se:

- **A necessidade de imóvel** para o desempenho das atividades é imprescindível, em vista das atuais instalações não ofertarem condições ideais para o fluxo. Equipamentos, instrumentações, até mesmo mobilidade flutuante de pessoas podem ter benefícios sugestivamente significativos com a locação a ser contratada, tendo em vista a maior capacidade de abrangência estrutural do imóvel que, permite adequações e divisões conforme a necessidade da Unidade de Saúde, satisfazendo assim o interesse público específico.
- **Garantia de acessibilidade** a todos os usuários, especialmente pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;
- **Adequação do espaço físico** à estrutura mínima necessária para a atuação da equipe **ESF Centro II**;
- **Condições de salubridade e segurança** para servidores e pacientes;
- **Localização estratégica** que facilite o acesso da população residente na área de abrangência da **ESF Centro II**.

Diagnóstico da Situação Atual

O imóvel atualmente utilizado para abrigar a equipe da ESF Centro II apresenta as seguintes limitações:

- Instalações elétricas e hidráulicas antigas e insuficientes;
- Espaço físico reduzido, incompatível com a demanda populacional atendida;
- Ambientes improvisados, sem ventilação e iluminação adequadas;
- Ausência de rampas, banheiros acessíveis e outros elementos de acessibilidade universal;
- Dificuldade de estacionamento e acesso ao local por parte dos usuários.
- Tais condições comprometem a qualidade do atendimento e colocam em risco a segurança sanitária, além de prejudicar o desempenho da equipe multiprofissional.



6. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Nota-se que o valor da contratação está dentro parâmetros de mercado local, uma vez que foi realizada avaliação imobiliária e o mesmo está compatível com a realidade local, considerando as características do imóvel, bem como sua localização e a disponibilidade de imóveis deste porte no município.

7. DA LEGISLAÇÃO APLICADA

Via de regra, os contratos administrativos devem ser precedidos de licitação pública, a fim de escolher a melhor proposta e de preservar os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e isonomia, nos termos do artigo 37, XXI, da Constituição Federal. Não obstante, o mesmo artigo prevê a possibilidade de exceções ao dever de licitar:

Art. 37...

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 indispensável à garantia do cumprimento das obrigações. (Grifei)

Ao regulamentar referido dispositivo constitucional, a Lei nº 14.133/2021 autoriza a contratação de serviços como o que ora se pretende, por inexigibilidade de licitação.

O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 determina que seja inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial para a **Aquisição ou locação de imóvel.**

*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. (grifo nosso)

O professor Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262 assim nos ensina:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a



Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

Conforme vimos a administração municipal antes de promover a contratação, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Uma vez que não dispõe de imóvel de propriedade da Administração Pública para atender esta demanda. No caso em tela o imóvel ora encontrado é o mais apropriado e todos os requisitos acima foram cumpridos, conforme justificativa de locação.

Deste modo justifica-se tal procedimento com fundamento de que o objeto se enquadra no disposto no art. 74, V da Lei nº. 14.133/2021, mencionando a inexigibilidade de licitação para Locação de Imóvel, e do risco apresentado a segurança do patrimônio público.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Sendo assim, diante de todo o exposto, resta-se configurada a possibilidade de Inexigibilidade de licitação, com a finalidade de Locação de Imóvel destinado a atender ao "ESF Centro 2 (Estratégia de Saúde da Família)" vinculado a Secretaria de Saúde do Município de Herval d'Oeste, o que certamente inviabiliza a possibilidade de competição, nos termos do art. 74 inciso V, da Lei nº 14.133/2021 inexistindo, desta forma, razão para realização de certame licitatório.

Herval d'Oeste, 09 de maio de 2025.

JOÃO ALCIDES MARQUEZE.

Secretário de Saúde.



Estado de Santa Catarina Município de Herval d'Oeste

7

Mapa de Localização do Imóvel.

Localização

- Rua Santos Dumont, Nº 101 - Centro
- Herval d'Oeste, Santa Catarina
- CEP 89610-000

