

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA – LEI 14.133/2021

UNIDADE DEMANDANTE	
Secretaria Secretaria Municipal de Saúde	Setor Contratos

OBJETO DE CONTRATAÇÃO
Locação de imóvel para instalação e funcionamento da Academia do SUS , destinada à promoção da saúde, prática de atividades físicas, reabilitação e qualidade de vida da população, conforme diretrizes do Programa Academia da Saúde (Portaria MS nº 2.681/2013).

DETALHAMENTO DO OBJETO				
Item	Quant.	Unid. de Medida	Valor Unitário	Valor Total
Aluguel	12	mês	R\$ 8.000,00*	R\$ 96.000,00

***Observação:** O valor contratual é de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, porém, nos primeiros 12 (doze) meses será concedido desconto de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), resultando no pagamento mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) nesse período. A partir do 13º mês, o valor passará a ser de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) integrais.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO
O valor estimativo total da contratação é de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) , nos primeiros 12 meses. O valor contratual é de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, porém, nos primeiros 12 (doze) meses será concedido desconto de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), resultando no pagamento mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) nesse período. A partir do 13º mês, o valor passará a ser de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) integrais.

JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO
A presente justificativa visa instruir a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fulcro no inciso V do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista a inviabilidade de competição para a locação de imóvel que atenda às necessidades específicas da Administração, notadamente os requisitos de localização, espaço físico adequado e condições

estruturais para implantação da Academia do SUS.

Conforme determina o dispositivo legal:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, inclusive nos casos de: V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

A inviabilidade de competição, neste caso, decorre da necessidade de um imóvel com localização estratégica, espaço amplo e condições estruturais mínimas para receber equipamentos e usuários do programa, conforme diretrizes do Ministério da Saúde.

2. DA CARACTERIZAÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de São Francisco de Paula/RS, por meio da Secretaria Municipal da Saúde, está implantando a **Academia do SUS**, programa do Ministério da Saúde que visa promover práticas corporais e atividade física, com foco na prevenção de agravos, promoção da saúde e produção do cuidado. As atividades serão presenciais e exigem um espaço físico que contemple:

- a. **Área coberta e descoberta** para práticas de alongamento, ginástica, dança e atividades aeróbicas;
- b. **Salas de apoio** para recepção, reuniões de grupo e guarda de equipamentos;
- c. **Banheiros adaptados** para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- d. **Acessibilidade** total, incluindo rampas, corrimãos e pisos adequados;
- e. **Localização central** ou de fácil acesso por transporte público, garantindo a participação da população;
- f. **Condições de segurança** (saídas de emergência, possibilidade de instalação de extintores e sinalização).

3. DA SINGULARIDADE DO OBJETO E INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO

Após diligências realizadas pela equipe técnica da Secretaria Municipal da Saúde para identificar imóveis disponíveis para locação no município que atendessem às exigências do Programa Academia do SUS, constatou-se que:

- a. **Escassez de Ofertas:** A maioria dos imóveis disponíveis para locação na região central ou de fácil acesso não possui área ampla suficiente para as atividades coletivas e nem a infraestrutura de acessibilidade exigida para atendimento digno e seguro da população, especialmente idosos e pessoas com deficiência.
- b. **Exigência de Adaptações:** Imóveis que não possuem a infraestrutura pronta demandariam obras de adaptação (construção de rampas, adaptação de banheiros, adequação de pisos), o que inviabilizaria o cronograma de implantação do programa (início previsto para maio/2026) e geraria custos adicionais à Administração, comprometendo o princípio da economicidade.
- c. **Unicidade da Proposta:** O imóvel localizado na **Rua Benjamin Constant, nº 603,**



Bairro Centro, São Francisco de Paula/RS, de propriedade da empresa **Castor Autopeças Ltda**, foi a única opção encontrada que:

- i. Possui área ampla e pé-direito adequado para as atividades físicas;
- ii. Já conta com banheiros adaptados e possibilidade de instalação de rampa provisória ou definitiva com baixo custo;
- iii. Está localizado em área central, de fácil acesso aos usuários;
- d. Apresentou valor de locação compatível com a realidade do mercado local, além de desconto significativo nos primeiros 12 meses, demonstrando vantajosidade econômica.

4. DA VANTAJOSIDADE E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação do imóvel em questão mostra-se não apenas necessária, mas também vantajosa para a Administração Pública, considerando que:

- a. **Economicidade:** O valor do aluguel (R\$ 8.000,00) está dentro da média de mercado para imóveis comerciais de grande porte na região, e o desconto de R\$ 2.000,00 nos primeiros 12 meses representa uma economia direta de R\$ 24.000,00, otimizando os recursos públicos. O valor total estimado para 12 meses é compatível com a dotação orçamentária prevista para o programa.
- b. **Celeridade:** A locação deste imóvel permite o cumprimento do cronograma de implantação da Academia do SUS nesse novo local, evitando prejuízos à população que aguarda por este serviço essencial de promoção da saúde.
- c. **Adequação finalística:** O espaço, após pequenas adequações, atenderá plenamente às necessidades dos usuários, garantindo o princípio da dignidade da pessoa humana e a promoção da saúde almejada pelo programa.

Assim, considerando a inviabilidade de competição devido à necessidade de um imóvel com características específicas, a urgência na implantação da Academia do SUS em novo local para atender à demanda da população, e a vantajosidade da proposta (desconto inicial, localização e adequação técnica), manifestamo-nos favoravelmente à contratação direta, com base no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação do imóvel situado na Rua Benjamin Constant, nº 603, Bairro Centro, São Francisco de Paula/RS.

PESQUISA DE PREÇOS

Pesquisa de Preço I - aquisição de bens e contratação de serviços em geral

No processo licitatório para aquisição de bens e contratação de serviços em geral o valor estimado será definido com base no melhor preço aferido por meio da utilização dos seguintes parâmetros, adotados de forma combinada ou não:

- ☐ I – composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente

no painel para consulta de preços ou no banco de preços em saúde disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);

☐ II – contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

☐ III – utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e hora de acesso;

☐ IV – pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital; alínea a

☐ V – pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.

(Deverão ser priorizados os parâmetros estabelecidos nos incisos I a III, devendo, em caso de impossibilidade, ser apresentada justificativa nos autos.)

Pesquisa de Preço II - contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida na Pesquisa de Preço I

☐ o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

ENTREGA DO BEM/EXECUÇÃO DO SERVIÇO

Local	Secretaria da Saúde
Prazo para entrega ou execução	Não se aplica

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

A escolha do fornecedor **CASTOR AUTOPECAS LTDA**, CNPJ nº **94.535.960/0001-08**, proprietário do imóvel localizado na **Rua Benjamin Constant, nº 603, Bairro Centro, São Francisco de Paula/RS**, deu-se em razão da singularidade do objeto e da inviabilidade de competição, nos termos do inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

Após diligências realizadas pela equipe técnica da Secretaria Municipal da Saúde para identificar imóveis disponíveis para locação no município que atendessem às exigências da



Academia do SUS, constatou-se que:

1. **Exigências técnicas específicas:** O imóvel precisa atender a requisitos indispensáveis como área ampla para atividades coletivas, acessibilidade, banheiros adaptados, localização central e condições de segurança, conforme detalhado no Projeto da Academia do SUS.
2. **Unicidade da oferta:** O imóvel da Rua Benjamin Constant, foi a única opção localizada que possui área compatível e condições estruturais que permitem a implantação do programa com mínimas adaptações, eliminando a necessidade de obras complexas que inviabilizariam o cronograma.
3. **Menor preço e vantajosidade:** A proposta apresentada para este imóvel (R\$ 8.000,00 mensais, com desconto de R\$ 2.000,00 nos primeiros 12 meses) mostrou-se compatível com a média de mercado para imóveis de porte semelhante, além de oferecer economia significativa no primeiro ano, estando adequada à dotação orçamentária prevista.
4. **Adequação finalística:** O espaço atenderá plenamente às necessidades dos usuários da Academia do SUS, garantindo acessibilidade, conforto e segurança, conforme diretrizes do Ministério da Saúde.

Dessa forma, a contratação da **CASTOR AUTOPECAS LTDA** justifica-se pela inviabilidade de competição, diante da ausência de outros imóveis com as mesmas características de espaço e localização, aliada à economicidade e à vantajosidade da proposta apresentada, sendo a escolha que melhor atende ao interesse público.

FORNECEDOR ESCOLHIDO

Fornecedor	CNPJ
CASTOR AUTOPECAS LTDA	94.535.960/0001-08

FORMA DE CONTRATAÇÃO SUGERIDA

☐ Dispensa de Licitação Inciso	☒ Inexigibilidade de Licitação Inciso I
--	--

PRAZO PARA PAGAMENTO

☒ Padrão - Notas fiscais emitidas pela empresa e	☐ Outro Detalhar: O pagamento será efetuado
---	---



recebidas pela secretaria demandante entre os dias 1º e 15, serão pagas no dia 25, subsequente.

- Notas fiscais emitidas pela empresa e recebidas pela secretaria demandante entre os dias 16 e 30 ou, 31, serão pagas no dia 10, subsequente.

conforme os prazos e condições fixados pela concessionária de energia elétrica, constantes nas respectivas faturas, não se aplicando prazo definido previamente pela Administração, tendo em vista a natureza do serviço público prestado em regime de concessão.

FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

☒ Gera Contrato

Prazo: 12 meses

Gestor:

Fiscal: Débora Souza da Silva Limberger

☐ Não gera Contrato

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

São Francisco de Paula/RS, 22 de abril de 2026

Responsável pela elaboração do DFD

DEBORA SOUZA
DA SILVA
LIMBERGER:0097
3492082

Assinado digitalmente por DEBORA SOUZA DA SILVA LIMBERGER:00973492082
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Videoconferencia, OU=37644555000186, OU=AC SyngularID Multipla, CN=DEBORA SOUZA DA SILVA LIMBERGER:00973492082
Razão: 'Eu sou o autor deste documento'
Localização:
Data: 2026.04.27 10:37:52-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.0

Débora Souza da Silva Limberger
Diretora Administrativa de Secretaria
Matrícula nº 5673

Secretário responsável

Documento assinado digitalmente
gov.br JULIANO DA PAZ CARVALHO
Data: 27/04/2026 10:27:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juliano Paz
Secretário Municipal da Saúde
São Francisco de Paula-RS

