



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº. 04/2025-SESA

1 - ABERTURA:

Por ordem da Ilma. Senhora Ordenadora de Despesas da SECRETARIA DE SAÚDE, Sra. FLÁVIA ARAÚJO CARDOSO PROCÓPIO, foi instaurado o presente processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO objetivando **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE CARUATAÍ, PELA PREFEITURA MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE TIANGUÁ-CE.**

2 - JUSTIFICATIVA:

A Prefeitura de Tianguá-CE, através da SECRETARIA DE SAÚDE é a responsável pelas atividades ligadas às atividades de gestão e administração do Município.

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o **FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE CARUATAÍ, PELA PREFEITURA MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE TIANGUÁ-CE**, tendo em vista o período de reforma e manutenção predial da unidade original. Considera-se que ao alugar um imóvel para a unidade de saúde, o município pode garantir que esteja localizado em uma área acessível e de fácil alcance para a população atendida. Isso pode melhorar a eficácia dos serviços ao facilitar o acesso dos usuários. Bem como, promover uma acolhida adequada e escuta qualificada aos usuários, o ambiente físico de uma unidade básica de saúde deve ser acolhedor e assegurar espaços para a realização de atendimentos familiar, individual e em grupo, em condições de sigilo e privacidade.

O prédio a ser locado está localizado na **Sítio Salgado, S/N, Distrito de Caruataí, Tianguá-CE**, e possui as seguintes características:

- a) Local arejado, propício à execução das atividades;
- b) Espaços disponíveis para o armazenamento de material permanente;
- c) Dependências suficientes e estruturadas;
- e) Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir.

Esse espaço que se destina a instalação DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE CARUATAÍ, PELA PREFEITURA MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE TIANGUÁ-CE, por se tratar de imóvel cuja escolha é adequada para as atividades que ali se destina.

A) O IMÓVEL SITUADO NA SÍTIO SALGADO, S/N, DISTRITO DE CARUATAÍ, TIANGUÁ-CE, COM CARACTERÍSTICAS RESIDENCIAIS, PADRÃO MÉDIO, COM ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DE 770M² (22m x 35m) DE ACORDO COM LEVANTAMENTO "IN LOCO" DA ÁREA DO IMÓVEL, COM A SEGUINTE CONFIGURAÇÃO: 01 GARAGEM AMPLA, 01 SALAS DE ESTAR/RECEPÇÃO, 01 COZINHA, 01 DESPENSA, 04 QUARTOS, 06 BANHEIROS BEM DISTRIBUÍDOS, 01 ÁREA DE SERVIÇOS.

O imóvel que se pretende locar é o único que apresenta as características necessárias, conforme interesse da Administração, bem como total disponibilidade de sua estrutura física neste momento; e também o valor está compatível com o preço de mercado.

Logo, a locação do imóvel para atendimento de tal finalidade é imprescindível para a Administração, vez que o Setor não possui prédio próprio para funcionamento adequado.



Convém ressaltar, por fim, que a administração local empreendeu todas as medidas necessárias com vistas a selecionar o imóvel em questão, estando os tributos que incidem sobre o referido imóvel devidamente adimplidos.

O imóvel que se pretende locar apresenta preço compatível com os praticados no mercado, além de ter as condições de instalação e localização necessárias ao atendimento das necessidades da Administração.

3 - DO FUNDAMENTO JURÍDICO:

Como é sabido, o art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988 estabelece, como regra geral, que as contratações formalizadas pela Administração Pública sejam precedidas de procedimentos licitatórios, salvo as situações legalmente especificadas.

Porém, no uso de sua competência privativa estabelecida pelo art. 22, XXVII, também da Carta Magna, a União editou a Lei Federal nº 14.133/21 estabelecendo o Regime Geral das Contratações Públicas incluindo, em seu bojo, as hipóteses em que não é necessário/possível a instrumentalização de certame licitatório para formalização de contrato pela Administração Pública.

Dentre estas hipóteses, destaca-se a estabelecida no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/21, "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;

Por sua vez, o Município de Tianguá-CE, editou o Decreto Municipal de Nº42/2023, o qual também regula e embasa tal procedimento.

A fase preparatória do procedimento, regulada pelo Capítulo VI, do Decreto Municipal de Nº42/2023.

Neste caso, esta será composta pelos elementos constantes do termo autorizativo do procedimento, tendo, assim, os requisitos indispensáveis ao planejamento da demanda e por toda a execução contratual, tais como:

I - Documentos referentes a fase preparatória, conforme o caso: o documento formalização de demanda, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;

II - Laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado e emitido de acordo com as normas técnicas vigentes, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT;

III - Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - Termo de processo de dispensa, contendo, no mínimo: razão da escolha do contratado, justificativa de preço e autorização da autoridade competente

VII - Autorização da autoridade competente.



Os contratos de que trata este Decreto regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, devendo também prever, quando for o caso:

I - A realização de vistoria dos bens reversíveis, podendo reter os pagamentos no valor necessário para reparar as irregularidades eventualmente detectadas;

II - O aporte de recursos em favor do locador para a realização de obras e aquisição de bens reversíveis, desde que autorizado no edital de licitação;

III - O não pagamento de indenização pelas parcelas de investimentos vinculados a bens reversíveis ainda não amortizadas ou depreciadas, em caso de extinção do contrato, quando tais investimentos foram realizados com valores provenientes do aporte de recursos, nos termos do inciso II;

IV - A prestação de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos, a depender do modelo escolhido de locação, conforme disposto no art. 3º; e

V - A vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022.

Do exposto, conclui-se possibilidade da contratação sob o manto do inciso V do art. 74 da Lei de Licitações.

4 - RAZÃO DA ESCOLHA DA LOCADOR:

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na **Sítio Salgado, S/N, Distrito de Caruataí, Tianguá-CE**, pertencente ao **Sr. JOÃO PAULO FERNANDES DA COSTA, inscrito no CPF sob o nº 019.783.463-95**, residente e domiciliada em Tianguá/CE, tendo em vista o imóvel apresentar melhor estrutura, área física e localização, e inexistência de outros imóveis com características apropriadas para atender as necessidades da SECRETARIA DE SAÚDE, além de possuir preço compatível com o mercado, conforme laudo técnico de avaliação.

5 - JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

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

Como se sabe, tendo em vista que o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa à administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço.

Assim, vale ressaltar que o preço a ser pago encontra-se em conformidade com a média do mercado específico, obtida através de avaliação realizada pela administração, segundo demonstrativo em anexo.

Assim, o valor global do contrato a ser celebrado será de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**, sendo o valor mensal de **R\$ 1.000,00 (um mil reais)**.

6 - PRAZO DE VIGÊNCIA:

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir sua da assinatura, podendo ser prorrogado, a critério das partes, na forma do artigo Art. 107 da Lei Federal nº 14.133/21.

7 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE DE RECURSOS:



A despesa decorrente da contratação correrá à conta de dotação orçamentária própria consignada no Orçamento da SECRETARIA DE SAÚDE, Exercício de 2024, e as correspondentes a serem consignadas nos Orçamentos dos exercícios subsequentes, classificada sob o seguinte código: atividade: 0602 - Fundo Municipal de Saúde. 10 301 0181 2.037 - Gestão, Fortalecimento e Expansão da Atenção Básica de Saúde - 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física. Recurso Federal.

Tianguá-CE, 17 de fevereiro de 2025.

FLÁVIA ARAÚJO CARDOSO PROCÓPIO
SECRETARIA DE SAÚDE