



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

Termo de Inexigibilidade

Processo Administrativo nº 083/2025/PMX

Inexigibilidade nº 030/2025/FMS/PMX

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, VISANDO ATENDER À DEMANDA DA REDE PÚBLICA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE XINGUARA – PA.

FUNDAMENTO LEGAL: art. 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021.

FUNDAMENTO LEGAL E JUSTIFICATIVA

A inexigibilidade da licitação tem a finalidade de contratar pessoa física a fim de locar bem imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde. A situação em comento se embasa no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, o qual dispõe:

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.

Desta forma, é possível verificar que as locações de imóveis podem ser feitas por meio de inexigibilidade de licitação, realizando uma contratação direta, quando aquele for o único capaz de atender as necessidades da administração pública.

Para tanto, no mesmo dispositivo legal mencionado, em seu parágrafo 5º, é esclarecido a forma do procedimento que deverá ser adotada para locações de imóveis, veja-se:



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

§ 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.

A motivação decorre da necessidade urgente de realocação da Secretaria Municipal de Saúde, em virtude das condições inadequadas do prédio atualmente utilizado, o qual apresenta problemas estruturais graves que inviabilizam a continuidade das atividades.

Após análise técnica, realizada pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, designada por meio do Decreto nº 219/2025, foi constatado que o imóvel de propriedade da Sra. MARIA DE FÁTIMA VIEIRA, situado em área estratégica no município, é o único, dentro do território de Xinguara/PA, com estrutura física, metragem, localização e condições adequadas para atender, de forma imediata e eficiente, as necessidades operacionais da Secretaria.

Além disso, foi realizada avaliação prévia de valor locatício, com base em parâmetros de mercado local, que concluiu pela compatibilidade e vantajosidade do preço proposto, fixado em R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) mensais, totalizando o montante de R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

Destaca-se ainda que, conforme expresso no Parecer Jurídico nº 201/2025-AJEL, a revogação parcial do processo anterior foi necessária apenas para a devida correção da qualificação da parte contratada, garantindo a correta formalização da contratação diretamente com a proprietária do imóvel, com aproveitamento das demais peças



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

processuais, incluindo a justificativa de necessidade, avaliação técnica e análise de mercado já produzidas.

Diante de tais elementos, resta devidamente caracterizada a inviabilidade de competição, com a comprovação da singularidade do imóvel e a vantagem administrativa, assegurando o atendimento ao interesse público e aos princípios da eficiência, economicidade, legalidade e supremacia do interesse público, que regem as contratações públicas.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A escolha do imóvel da Sra. MARIA DE FÁTIMA VIEIRA, foi decorrente de uma avaliação técnica prévia realizada pela Comissão Municipal de Avaliação de imóveis nomeada pelo Decreto nº 219/2025 o qual avaliou o aluguel mensal do imóvel em R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) e, que inclusive fez uma análise imobiliária considerando a realidade local, o que nos permite inferir que o preço se encontra compatível com a realidade mercadológica.

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com o valor mensal estimado de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), conforme documentos acostados aos autos deste processo.

CONTRATAÇÃO

A contratação será feita com vigência de 12 (doze) meses a contar de sua assinatura, podendo ser continuado por mais 04 (quatro) anos, mediante critério da administração.

As cláusulas contratuais seguirão as disposições do Termo de Referência, aplicando-se, pois, o que preceitua a Lei n. 14.133/2021.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O valor a ser pago mensal R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), correspondente à contratação Locação de imóvel de 218m² (duzentos e dezoito metros quadrados) de área construída para realização das atividades da Secretaria Municipal de Saúde, pelo período de 12 (doze) meses, incluindo-se todos os valores referentes a



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

tributos, seguros, encargos trabalhistas e taxas condominiais, bem como quaisquer outras despesas que venham a incidir sobre o objeto contratado, excetuando-se a fatura de energia elétrica, ao consumo de água, internet, coleta de esgoto e taxa de lixo, a qual não está inclusa no valor contratado.

A consonância do valor para execução dos serviços encontra-se demonstrada por avaliação realizada por profissional capacitado.

Os pagamentos e as despesas decorrentes do objeto licitado e contratado correrão por conta de dotações do orçamento para os anos de 2025 da Secretaria Municipal de Saúde. Programas de Trabalho e Elementos de Despesas constarão das respectivas autorizações de fornecimento e notas de empenho:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

PROJETO/ATIVIDADE: 10.122.0012.2074 – MANUTENÇÃO DA SECRETARIA DE SAÚDE

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

Com relação à razão de escolha de determinado fornecedor, deve-se considerar que o interesse público se relaciona à adequação às necessidades da Administração Pública, à disponibilidade e à adequação ao orçamento. Não se tratará de selecionar o melhor para atribuir ao fornecedor um destaque, mas de obter os préstimos de um imóvel para atender certa necessidade pública dentro da reserva do possível, da economicidade e da razoabilidade que se espera da Administração Pública.

Nesse mesmo norte, conforme já disposto anteriormente, existe a necessidade de um imóvel apto a atender às necessidades da Administração Pública, mais especificamente para realização das atividades da Secretaria Municipal de Saúde, sendo o imóvel ora apontado como o mais adequado e o único existente na cidade com a estrutura física e a localização para atender essa demanda, ou seja, trata-se de imóvel apto à instalação das atividades, inclusive suas estações de trabalho, que se compõe de, ao menos, aproximadamente 218m² (duzentos e dezoito metros quadrados) de área



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

construída, um espaço adequado, com infraestrutura apropriada para a realização dos serviços oferecidos pela Secretaria.

Destarte, além da adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe a compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros de mercado, conforme avaliação realizada previamente, a qual consta anexa aos autos deste processo administrativo.

Assim sendo, tendo em vista que o valor requerido não sobressai ao praticado no município e região, aliado ao fato de ser o único em toda a municipalidade que atende as dimensões e necessidades para implantação dos serviços, sobeja justificada a possibilidade de sua locação, amparada pela contratação direta da inexigibilidade de licitação (artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021).

CONCLUSÃO

Ante ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com a Sra. MARIA DE FÁTIMA VIEIRA, portadora do CPF: 299.290.592-53, com valor mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) por um período de 12 meses totalizando o montante de R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais), levando-se em consideração o Laudo de Avaliação de imóvel emitido pela Comissão Municipal de Avaliação de imóveis nomeada pelo Decreto nº 219/2025, e conforme documentos acostados nos autos do processo.

Desta feita, submeto a presente justificativa a análise dos setores técnicos, para posterior ratificação do Ordenador de Despesas Responsável para os fins do disposto no caput, do inc. V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

Xinguara/PA, 16 de junho de 2025.

Thainá Braga Matos
Agente de Contratação
Portaria nº 290/25