



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 195/2025/PMX

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 060/2025/FMS/PMX

OBJETO: AQUISIÇÃO DE TERRENO URBANO, DE PROPRIEDADE PARTICULAR, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE XINGUARA – PA, NO SETOR FREI HENRI BURIN DESROZIERS, DESTINADO À IMPLANTAÇÃO DE UMA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE (UBS).

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

FUNDAMENTO LEGAL E JUSTIFICATIVA

A presente contratação direta tem fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de localização e instalação tornem necessária sua escolha, desde que comprovada a compatibilidade do preço com o valor de mercado e atendidos todos os requisitos essenciais de regularidade dominial, urbanística e fiscal.

A Secretaria Municipal de Saúde identificou a necessidade de implantar uma Unidade Básica de Saúde (UBS) no Setor Frei Henri Burin Desroziers, diante do crescimento populacional, da sobrecarga das unidades existentes e da inexistência de equipamentos públicos de saúde no referido setor, o que prejudica o acesso da população e compromete a eficiência da atenção primária. A implantação da UBS integra o planejamento interno da gestão municipal, está alinhada às diretrizes da Política Nacional de Atenção Básica e atende ao interesse público ao expandir e descentralizar os serviços de saúde.

Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar e no levantamento territorial anexado aos autos, não existe área pública disponível no bairro com condições técnicas, jurídicas e urbanísticas adequadas à execução da obra. A equipe técnica verificou, ainda, que os lotes privados existentes, em sua maioria, apresentam dimensões insuficientes, topografia inadequada, restrições de acesso, irregularidades documentais ou ausência de infraestrutura básica, evidenciando a escassez de alternativas aptas a atender à finalidade pública.



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

Nesse contexto, foi identificado o terreno de propriedade de ANTÔNIO SOUSA MAIA, casado com MARIA DA CONCEIÇÃO FERNANDES FERREIRA, situado no Setor Frei Henri Burin Desroziers, imóvel que se mostrou único na região capaz de atender simultaneamente aos requisitos essenciais para a implantação da UBS, tais como localização estratégica, acesso direto por via pública, infraestrutura urbana instalada, topografia regular, dimensões compatíveis e regularidade dominial, conforme documentação e matrícula anexadas. A singularidade das características do imóvel torna inviável a competição, preenchendo integralmente a hipótese legal de inexigibilidade prevista na Lei nº 14.133/2021.

A escolha do referido terreno está devidamente motivada, considerando que sua localização permite cobertura assistencial adequada ao território, reduz deslocamentos da população e viabiliza a implantação célere do equipamento público, sem riscos urbanísticos ou jurídicos. A compatibilidade do preço com o mercado está demonstrada em laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado, instruído com ART e atendendo às normas técnicas da ABNT, garantindo transparência e segurança administrativa.

Diante do interesse público envolvido, da inviabilidade de competição e da comprovação técnica e jurídica de que o imóvel é o único que atende às necessidades definidas pela Administração, restam plenamente configurados os pressupostos legais para a adoção da inexigibilidade de licitação, em estrita observância aos princípios da legalidade, eficiência, planejamento, motivação e economicidade.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Para atender ao disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, bem como ao art. 23 da mesma Lei, que exige a demonstração da compatibilidade do preço com o valor de mercado nas contratações diretas, foi realizado Laudo de Avaliação Mercadológica do imóvel objeto deste processo, elaborado por profissional habilitado, acompanhado de ART e seguindo a metodologia prevista na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos.

O referido laudo avaliou o terreno localizado no Setor Frei Henri Burin Desroziers, de propriedade de ANTÔNIO SOUSA MAIA, cuja área total é de 1.200,00 m², resultando no valor estimado de R\$ 155.933,60 (cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e trinta e três reais e sessenta centavos). O cálculo considerou fatores como localização, acessibilidade, dimensões, topografia, infraestrutura urbana disponível, características do mercado imobiliário local e comparativos de imóveis similares na região, assegurando parâmetros



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

técnicos consistentes e verificáveis.

Para fins de formalização da aquisição, foi apresentada proposta de venda pelo valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Essa proposta encontra-se abaixo do valor estimado pelo laudo de avaliação, representando vantajosidade econômica para a Administração, sem prejuízo da adequação técnica do imóvel. A diferença positiva entre o valor ofertado e o valor de mercado reforça a economicidade da contratação e afasta qualquer risco de sobrepreço.

Os valores analisados demonstram que a aquisição está compatível com a realidade imobiliária local e atende plenamente às exigências legais para comprovação da vantajosidade da contratação direta por inexigibilidade. Ademais, a adoção de laudo técnico oficial como parâmetro assegura transparência, segurança administrativa, rastreamento das premissas de cálculo e observância ao princípio da economicidade, previsto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Assim, a análise técnica e comparativa evidencia que o preço ofertado pelo proprietário é adequado, compatível com o mercado, vantajoso para o Município de Xinguara-PA e juridicamente apto a fundamentar a contratação direta pretendida.

CONTRATAÇÃO

A presente contratação refere-se à aquisição definitiva de imóvel urbano, consistente no terreno localizado no Setor Frei Henri Burin Desroziers, Município de Xinguara-PA, de propriedade de ANTÔNIO SOUSA MAIA, destinado à implantação de uma Unidade Básica de Saúde (UBS).

Por se tratar de aquisição de bem imóvel, o contrato decorrente desta inexigibilidade terá execução única, abrangendo exclusivamente as etapas de lavratura da escritura pública de compra e venda, recolhimento dos tributos incidentes, quando aplicável, e registro da propriedade em nome do Município de Xinguara-PA junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

A vigência contratual será limitada ao tempo necessário para a conclusão integral desses atos, não sendo possível estabelecer prazo fixo pré-determinado, uma vez que o trâmite registral depende de procedimentos cartorários e administrativos que fogem ao controle direto da Administração.

Considerar-se-á cumprido o objeto após a efetiva transferência de domínio, com o



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

registro da matrícula atualizada em nome do Município e a consequente emissão do termo de recebimento definitivo, encerrando-se todas as obrigações entre as partes.

Por sua natureza, a contratação não admite prorrogação de prazo nem renovação contratual, por tratar-se de aquisição singular, de execução única e caráter permanente.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa referente à aquisição do imóvel descrito neste processo será custeada com recursos do Fundo Municipal de Saúde, devidamente previstos na Lei Orçamentária Anual – LOA, estando alocados em dotação própria compatível com o objeto da contratação.

A Unidade Gestora atesta que possui previsão orçamentária suficiente e que a contratação está em conformidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) vigentes, que exige a demonstração de compatibilidade da contratação com a programação orçamentária e financeira da Administração.

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

PROJETO/ATIVIDADE: 10.122.0012.1097 – AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS DE INTERESSE PÚBLICO

ELEMENTO DE DESPESA: 4.4.90.61– AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

A escolha do fornecedor fundamenta-se na singularidade do imóvel ofertado por ANTÔNIO SOUSA MAIA, CPF nº 179.111.252-87, proprietário do terreno localizado no Setor Frei Henri Burin Desroziere, Município de Xinguara–PA.

Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e na documentação anexada, o referido imóvel é o único na região que reúne simultaneamente as condições essenciais para a implantação de uma Unidade Básica de Saúde (UBS), tais como dimensões adequadas, acesso direto por via pública, infraestrutura urbana disponível, topografia compatível, localização estratégica para cobertura assistencial e regularidade dominial comprovada.

As visitas técnicas e o levantamento territorial realizado pela Secretaria Municipal de Saúde demonstraram que não existem outros terrenos públicos ou privados no bairro com características equivalentes. Os lotes existentes apresentam inadequações quanto à metragem,



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

restrições urbanísticas, ausência de infraestrutura, topografia desfavorável ou pendências documentais, o que inviabiliza sua seleção para o interesse público pretendido.

Dessa forma, a escolha do fornecedor decorre de fundamento técnico e jurídico, tendo em vista que a localização do imóvel torna necessária sua seleção, enquadrando-se diretamente na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, não havendo possibilidade de competição entre interessados.

A decisão pela aquisição junto ao proprietário identificado está plenamente motivada, observando os princípios da eficiência, economicidade, planejamento, motivação e interesse público, além de resguardar a Administração de riscos jurídicos e operacionais decorrentes da escolha de área inadequada ou irregular.

Assim, a seleção do fornecedor resulta da comprovação formal da inviabilidade de competição e da demonstração de que o imóvel ofertado é indispensável e insubstituível para atender à necessidade administrativa de implantação da Unidade Básica de Saúde no Setor Frei Henri Burin Desroziers.

CONCLUSÃO

Diante de toda a instrução processual, das análises técnicas realizadas, da inexistência de área pública disponível no Setor Frei Henri Burin Desroziers e da comprovação formal de que o imóvel de propriedade de ANTÔNIO SOUSA MAIA, CPF nº 179.111.252-87, casado com MARIA DA CONCEIÇÃO FERNANDES FERREIRA, CPF nº 001.072.922-46, é o único que atende simultaneamente às necessidades técnicas, urbanísticas e funcionais para a implantação de uma Unidade Básica de Saúde (UBS), conclui-se pela viabilidade e necessidade da contratação direta, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição.

O processo encontra-se instruído com Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, levantamento territorial, documentação dominial, certidões atualizadas e Laudo de Avaliação Mercadológica. A proposta apresentada pelo proprietário no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) mostra-se compatível com o mercado, estando abaixo do valor estimado, caracterizando clara vantajosidade econômica para a Administração.

A forma de pagamento será à vista, em parcela única, após a lavratura da escritura pública de compra e venda e o registro do imóvel em nome do Município de Xinguara-PA, conforme previsto no Termo de Referência e de acordo com os requisitos legais aplicáveis.



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

Considerando o interesse público envolvido, a adequação do preço, a singularidade do imóvel e a conformidade de toda a instrução processual, opina-se pela adoção da contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, devendo os autos serem encaminhados à autoridade competente para ratificação e autorização da aquisição, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Xinguara/PA, 17 de novembro de 2025.

Thainá Braga Matos
Agente de Contratação
Portaria nº 290/25