



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

TERMO DE INEXIGIBILIDADE

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 159/2025/PMX

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 063/2025/FMS/PMX

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA VIGILÂNCIA SANITÁRIA, VISANDO ATENDER À DEMANDA DA REDE PÚBLICA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE XINGUARA – PA, POR MEIO DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE.

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

FUNDAMENTO LEGAL E JUSTIFICATIVA

A presente contratação direta fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha, desde que devidamente comprovada a necessidade e demonstrada a inexistência de imóveis públicos adequados. No caso em análise, a Secretaria Municipal de Saúde formalizou a demanda por meio do Documento de Formalização nº 77/2025-FMS, demonstrando a necessidade de espaço físico específico para abrigar as atividades da Vigilância Sanitária e do setor de Zoonoses, funções essenciais que demandam instalações compatíveis com suas atribuições e que não podem sofrer descontinuidade.

Para atendimento ao requisito legal, foi emitido o Certificado de Inexistência de Imóvel Público, no qual a Administração declara não possuir imóveis públicos vagos que atendam às condições mínimas de localização, estrutura, segurança e funcionamento necessárias às atividades finalísticas da Vigilância Sanitária. A análise envolveu verificação de registros, visitas e levantamento das disponibilidades municipais, concluindo pela inexistência de alternativas dentro do patrimônio público.

Além disso, foi realizado Laudo Técnico de Avaliação e Inspeção Predial, elaborado por profissional habilitado, que avaliou o imóvel ofertado pelo proprietário EDSON DOS SANTOS ARANTES SPENCIERE. O laudo constatou que a edificação



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

localizada na Gleba Marajoara, zona rural de Xinguara/PA, apresenta condições adequadas para uso imediato, necessitando apenas de pequenas intervenções de manutenção simples, como pintura e limpeza. O diagnóstico de mercado indicou equilíbrio entre oferta e demanda, baixa disponibilidade de imóveis com características semelhantes e aderência do valor mensal de R\$ 2.500,00 ao praticado na região, considerando imóveis compatíveis em padrão e finalidade. Assim, comprovou-se que o preço proposto é compatível com o valor de mercado, inexistindo abusividade.

O imóvel avaliado atende integralmente às necessidades operacionais da Vigilância Sanitária, especialmente quanto à área construída, espaço externo, acessos e infraestrutura básica, revelando-se o único disponível na localidade com condições técnicas para abrigar o serviço. Considerando que a continuidade das ações de vigilância sanitária e controle de zoonoses é essencial à rede de saúde pública do município, e que a Administração não dispõe de imóvel próprio adequado, a contratação direta mediante inexigibilidade mostra-se juridicamente possível, tecnicamente necessária e administrativamente vantajosa, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Em atendimento ao disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, foi elaborado Laudo de Avaliação Técnica para aferir a compatibilidade do valor proposto com os parâmetros praticados no mercado imobiliário local. O referido laudo, emitido pelo Engenheiro Civil Wallynson Calazans Viana (CREA/PA 1522748458), designado por meio do Decreto Municipal nº 447/2025, utilizou o método comparativo direto de dados de mercado, a partir da análise de imóveis com características semelhantes na região da Gleba Marajoara, zona rural do Município de Xinguara/PA, onde se localiza o bem objeto da presente locação.

De acordo com o laudo, o valor de aluguel mensal do imóvel avaliado é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), sendo este considerado compatível com o preço médio praticado no mercado local para edificações de padrão construtivo, finalidade comercial e localização equivalentes. A pesquisa de mercado contemplou consultas a imóveis semelhantes disponíveis para locação, proprietários particulares e empresas imobiliárias atuantes na cidade, resultando na confirmação de que o valor ofertado encontra-se dentro da normalidade para o segmento.



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

A proposta formal apresentada pelo proprietário do imóvel, Sr. Edson dos Santos Arantes Spenciere, indicou o valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) para a locação pelo período de 12 (doze) meses, totalizando R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor integralmente alinhado ao montante identificado no Laudo de Avaliação Técnica emitido pelo setor competente.

Dessa forma, verifica-se que o valor proposto está compatível com os parâmetros de mercado, atendendo aos princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência, plenamente justificado pela avaliação técnica e pelos demais documentos constantes dos autos.

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 o que preceitua a Lei n. 14.133/2021.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos consignados no Orçamento do Município de Xinguara/PA, por intermédio do Fundo Municipal de Saúde – FMS, estando previstas na Lei Orçamentária Anual nº 1.299/2024, que estima a receita e fixa a despesa para o exercício financeiro de 2025, conforme declaração emitida pelo Departamento de Contabilidade Municipal

UNIDADE: 12 - 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: 3.3.90.39 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

PROJETO/ATIVIDADE: 10.304.0012.2098 – MANUTENÇÃO DO DEPARTAMENTO DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

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

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.39 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

A escolha do Sr. EDSON DOS SANTOS ARANTES SPENCIERE, proprietário do imóvel situado na Gleba Marajoara, zona rural de Xinguara/PA, decorre da plena adequação do referido bem às necessidades específicas da Administração Pública, considerando sua localização, estrutura física e condições de uso compatíveis com as atividades desempenhadas pela Vigilância Sanitária e pelo setor de Zoonoses do Município. O imóvel apresenta área construída, distribuição interna e espaço externo suficientes para atender às demandas operacionais, garantindo segurança, funcionalidade e continuidade dos serviços essenciais.

A decisão está amparada no Laudo de Avaliação Técnica e Inspeção Predial elaborado por profissional habilitado, o qual atestou que o imóvel reúne condições adequadas para a instalação imediata da unidade, não apresentando comprometimentos estruturais que impeçam sua utilização. O documento também confirmou que o padrão construtivo, a localização e as características gerais da edificação encontram-se plenamente alinhados às exigências funcionais do órgão requisitante.

Adicionalmente, a Administração certificou formalmente a inexistência de imóveis públicos aptos a atender ao objeto, bem como constatou a inexistência de outros imóveis privados disponíveis na região com condições equivalentes de infraestrutura, área útil, acessibilidade e ambiente operacional adequados ao funcionamento da Vigilância Sanitária. A análise técnica também apontou a baixa oferta de imóveis com perfil semelhante no mercado local, reforçando o caráter singular do bem apresentado pelo fornecedor.

Ressalta-se que o proprietário apresentou proposta formal de locação compatível com o valor apurado no Laudo de Avaliação Técnica, observando-se plena aderência ao preço médio praticado na região para edificações de finalidade comercial e características equivalentes.



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

Dessa forma, a escolha do fornecedor revela-se adequada, vantajosa e compatível com o interesse público, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade dos serviços essenciais de saúde prestados à população.

CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, conclui-se que estão devidamente atendidos os requisitos legais e administrativos que fundamentam a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para a locação do imóvel de propriedade do Sr. EDSON DOS SANTOS ARANTES SPENCIERE, inscrito no CPF nº 044.391.222-05, situado na Gleba Marajoara, zona rural de Xinguara/PA, destinado ao funcionamento da Vigilância Sanitária e às atividades do setor de Zoonoses do Município.

O valor mensal da locação é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), perfazendo o total anual de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), para vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada nos termos da legislação aplicável e conforme interesse da Administração. O valor proposto encontra-se compatível com o preço de mercado, conforme atestado no Laudo de Avaliação Técnica, bem como atende às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Saúde.

Considerando a singularidade do imóvel, a inexistência de bem público apto e a adequação plena do espaço às demandas do serviço, a contratação mostra-se necessária, vantajosa e compatível com o interesse público, assegurando a continuidade das atividades essenciais desempenhadas pela Vigilância Sanitária.

Por fim, encaminham-se os autos à autoridade competente para ratificação da presente Inexigibilidade e autorização para a celebração do contrato, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes.

Xinguara/PA, 05 de dezembro de 2025.

Thainá Braga Matos
Agente de Contratação
Portaria nº 290/25