



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

Termo de Inexigibilidade
Processo Administrativo nº 128/2025/PMX
Inexigibilidade nº 042/2025/FMS/PMX

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO DEPARTAMENTO DE VIGILÂNCIA EM 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 do Departamento de Vigilância em 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 escolha do fornecedor recaiu sobre o Sr. José Aparecido Alves Cunha, proprietário do imóvel localizado na Rua Taúba esquina com Rua Castanheiras, Bairro Nobre, Município de Xinguara/PA, por ser o único que, após as buscas realizadas, apresentou proposta formal de locação compatível com as condições técnicas, de localização e de espaço físico exigidas para a instalação do Departamento de Vigilância em Saúde.

O imóvel atende aos requisitos estabelecidos pela Secretaria Municipal de Saúde, conforme demonstrado no Documento de Formalização de Demanda nº 068/2025-FMS, com destaque para a adequação de suas características estruturais, localização estratégica e facilidade de acesso, fatores imprescindíveis para o desempenho das atividades do departamento.

Ressalta-se que, além de sua localização privilegiada, o imóvel possui área construída de aproximadamente 340,00m², conforme consta no Laudo de Avaliação Técnica emitido por profissional habilitado, atendendo à demanda de espaço necessária para acomodação das equipes, equipamentos e atividades da Vigilância em Saúde.

Ademais, o Laudo de Avaliação elaborado por engenheiro civil devidamente registrado no CREA/PA atestou a viabilidade de uso do imóvel, bem como a compatibilidade do valor de aluguel proposto com os preços praticados na região para



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

imóveis com características semelhantes, evidenciando a regularidade e a razoabilidade da contratação.

Portanto, a escolha do imóvel e de seu respectivo proprietário como fornecedor é justificada pela adequação técnica, localização estratégica, ausência de alternativas com as mesmas condições de atendimento e pela compatibilidade do preço de locação com o mercado local, conforme demonstrado nos documentos que instruem este processo.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A justificativa do preço da presente contratação está fundamentada na avaliação técnica realizada por profissional habilitado, conforme consta no Laudo de Avaliação de Imóvel, elaborado pelo Engenheiro Civil Juliano de Oliveira Grassi – CREA 16.134D/PA, datado de 07 de abril de 2025, a pedido da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Xinguara/PA.

O laudo técnico atestou que o valor de locação mensal para o imóvel situado na Rua Taúba esquina com Rua Castanheiras, Bairro Nobre, de propriedade do Sr. José Aparecido Alves Cunha, foi estimado em R\$ 6.072,00 (seis mil e setenta e dois reais), com base em pesquisa de mercado realizada em imóveis com características semelhantes na região.

A avaliação considerou fatores como localização, área construída de aproximadamente 340m², condições estruturais, infraestrutura disponível e perfil de ocupação imobiliária local, adotando como método o comparativo de dados de mercado, de acordo com as práticas usuais para esse tipo de análise.

O valor apresentado na proposta comercial encaminhada pelo proprietário encontra-se dentro da faixa de preços observada no mercado local para imóveis com as mesmas especificações, sendo considerado justo e compatível, especialmente tendo em vista as particularidades da localização e a adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública.

Dessa forma, a fixação do valor de locação atende aos princípios da razoabilidade, economicidade e vantajosidade para a Administração, em conformidade com o disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, que determina a necessidade de comprovação da compatibilidade do preço com o praticado no mercado.



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

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

A despesa decorrente da presente contratação será custeada com recursos do orçamento municipal vigente, com dotação orçamentária consignada e saldo suficiente, conforme atesta a Declaração de Previsão Orçamentária emitida pelo Departamento de Contabilidade da Prefeitura Municipal de Xinguara, datada de 09 de junho de 2025, nos termos da Lei Municipal nº 1.299/2024 – LOA/2025.

A classificação orçamentária para atender ao objeto da contratação está prevista nas seguintes unidades e elementos de despesa:

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

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

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



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

Com relação à razão de escolha do fornecedor, é importante destacar que o interesse público se pauta na adequação às reais necessidades da Administração Pública, na disponibilidade de atendimento imediato e na compatibilidade com o orçamento disponível. O objetivo da contratação não é selecionar o melhor fornecedor com base em preferência ou destaque, mas sim viabilizar a locação de um imóvel que atenda, de maneira satisfatória e eficiente, a uma demanda pública essencial, dentro dos princípios da economicidade, razoabilidade e da reserva do possível.

Nesse contexto, conforme já demonstrado nos documentos que instruem este processo, existe a necessidade de um imóvel estruturalmente apto e adequadamente localizado, capaz de atender de forma segura e eficiente as atividades do Departamento de Vigilância em Saúde, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde. O imóvel ora indicado, de propriedade do Sr. José Aparecido Alves Cunha, é o único identificado no Município de Xinguara/PA com características físicas e localização que atendem integralmente às exigências técnicas da Administração, especialmente em relação à sua área construída de aproximadamente 340m², estrutura interna com diversos ambientes e acesso facilitado à população e aos profissionais de saúde.

Além da adequação do imóvel ao interesse público, destaca-se que o valor da locação proposto está compatível com os parâmetros de mercado, conforme demonstrado no Laudo de Avaliação Técnica anexo aos autos, elaborado por engenheiro civil devidamente habilitado.

Dessa forma, considerando que o valor proposto não excede os praticados na região, aliado ao fato de que o imóvel avaliado é o único na municipalidade que atende simultaneamente às condições de espaço, localização e estrutura exigidas, resta plenamente justificada a escolha do fornecedor, fundamentando-se a contratação direta por inexigibilidade de licitação, com base no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

CONCLUSÃO

Ante ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com o Sr. JOSÉ APARECIDO ALVES CUNHA, portador do CPF: 275.742.701-63, no valor mensal de R\$ 6.072,00 (seis mil e setenta e dois reais), pelo período de 12 (doze) meses, totalizando o montante de R\$ 72.864,00 (setenta e dois mil, oitocentos e sessenta e quatro reais),



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

levando-se em consideração o Laudo de Avaliação de Imóvel emitido pelo Engenheiro Civil Juliano de Oliveira Grassi – CREA 16.134D/PA, bem como os demais documentos constantes nos autos deste processo administrativo.

Desta feita, submeto a presente justificativa à análise dos setores técnicos, para posterior ratificação do Ordenador de Despesas Responsável, nos termos do disposto no caput do inciso 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