



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA – SESAU**  
**Gabinete**

**Proc. 1DOC 18.224/2024**

**OBJETO DA CONTRATAÇÃO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, PARA SEDIAR A UBS DO FALCOLÂNDIA.**

A licitação é a regra geral para a contratação de obras, compras, alienações e serviço perante a Administração Pública. O objetivo da licitação é assegurar a igualdade de condições a todos os concorrentes (Constituição Federal de 1988, art. 37, inciso XXI).

Para melhor elucidação, trazemos à baila a cláusula que dispõe que:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Não obstante a regra geral em nosso ordenamento jurídico seja a exigência de prévia licitação, no entanto, a própria Constituição Federal, em seu art. 37, inciso XXI, ao destacar expressamente “ressalvados os casos especificados na legislação”, deixa claro que há situações em que não será necessária a realização de procedimento licitatório.

Cumprindo esse comando constitucional excepcional, exercendo seu papel regulamentador, a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, lei nº 14.133/2021, previu no Capítulo VIII os casos em que os contratos administrativos podem ser celebrados diretamente com a Administração, mediante dispensa ou inexigibilidade.

Ressalte-se que nos casos de dispensa, há viabilidade de licitação, tendo em vista a possibilidade de competição entre dois ou mais interessados, porém, a lei autoriza a sua não realização por algum motivo. Embora seja possível a realização de procedimento licitatório, o legislador entendeu que a licitação é indesejável.

Corroborando com esse entendimento, relata o prof. Rafael Carvalho, *in verbis*:

Nesses casos, a licitação é viável, tendo em vista a possibilidade de competição entre dois ou mais interessados. Todavia, o legislador elencou



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA – SESAU  
Gabinete**

determinadas situações em que a licitação pode ser afastada, a critério do administrador, para se atender o interesse público de forma mais célere e eficiente.

As hipóteses de dispensas estão elencadas no art. 75 da Lei nº 14.133/2021, que se apresentam por meio de uma lista que possui caráter exaustivo *in rol numerus clausus*, não havendo como o Administrador criar outras figuras.

Por outro lado, na inexigibilidade, a competição entre os fornecedores é inviável por não haver possibilidade de seleção objetiva, entre as diversas alternativas existentes, ou por não haver no mercado outras opções de escolha.

A inexigibilidade de licitação pressupõe-se na inviabilidade de realização de licitação, por falta do cerne da licitação, que é a competição.

Marçal alude que *“inviabilidade de competição indica situações em que não se encontram presentes os pressupostos para a escolha objetiva da proposta mais vantajosa”*.

Sidney Bittecount relata que *“essa inviabilidade de disputa advém da impossibilidade de confronto. Tal se dá porque o objeto é único ou singular, ou, ainda, em função da impossibilidade jurídica de competição”*.

No mesmo diapasão, a abalizada opinião de Ronny Charles: *“[...] acreditamos [...] que a inviabilidade tem como referência não apenas a competição, enquanto procedimento formal, mas enquanto instrumento de atendimento do interesse público, motivo pelo qual é inexigível uma licitação cuja obrigatoriedade o contrarie. [...] Nessa feita, competição inviável, para fins de aplicação da hipótese de inexigibilidade licitatória, não ocorreria apenas nas situações em que é impossível haver disputa, mas também naquelas em que a disputa é inútil ou prejudicial ao atendimento da pretensão contratual, pelo confronto e contradição com aquilo que a justifica (o interesse público)”*.

Ainda, Sidney Bittecount, relata que *“a questão não é de fácil enfrentamento. Como advoga Celso Boechat, a inviabilidade de competição pode derivar de inúmeras causas, todas em face da ausência de elementos necessários à licitação.”*

A nova Lei de Licitações, em seu art. 74, traz um rol exemplificativo das situações em que a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação.

No caso e tela, a própria Lei 14.133/2021, no inc. V, do art. 74, determinou a inexigibilidade, *in verbis*:



**ANANINDEUA**  
É TRABALHO



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA – SESAU**  
**Gabinete**

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. (grifou-se)**

Ronny Charles relata que o dispositivo pressupõe a contratação pela *“inviabilidade de se realizar uma escolha minimamente objetiva do serviço almejado.”*

Verbera o nobre doutrinador Sydney Bittecount *“o agente público responsável detém o poder discricionário de escolher aquele que vai ser contratado”*. Nesse diapasão, Paulo Sérgio Reis: *É uma escolha discricionária, sem qualquer sombra de dúvida, que precisa ser justificada nos autos do processo respectivo.*

Veja-se que estamos tratando de uma situação em que, de forma inequívoca, não existe um único que pode ser contratado, mas, inversamente, existem muitos, dentre os quais vai a Administração escolher um, sem licitação, porque não existe critério factível que possa ser utilizado para colocar profissionais de qualquer setor em competição, aferindo-se qual a melhor proposta.

No que tange ao procedimento de inexigibilidade, deve-se observar o que dispõe o art. 72 da Lei de licitações:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I – documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II – estima de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta lei;
- 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;

VI – razão da escolha do contratado;

VII – justificativa de preço;

VIII – autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.”

É importante frisar que o Estudo Técnico Preliminar é de fundamental importância, tanto para a licitação quanto para a contratação direta, pois conforme previsão contida no inciso XX, do art. 6º, da nova Lei de Licitações, o Estudo Técnico Preliminar é ‘documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação”.

Nesse sentido, corroborando com o que fora exposto, a contratação justifica-se viável via inexigibilidade de licitação, vez que a Locação do imóvel, para fins não residenciais, visa atender as necessidades de manutenção e funcionamento da **UBS FALCOLÂNDIA**.

Ademais, conforme consta no Relatório Técnico de Visita, o pretense imóvel localizado na Cidade Nova VIII, WE 42, n. 32, Bairro Coqueiro-Ananindeua/PA, de propriedade do Sr. Claudio Pacheco Vilhena, possui condições miseráveis, que atendem aos interesses desta Secretaria Municipal de Saúde, posto que os compartimentos do mesmo encontram-se distribuídos conforme preconiza o Ministério da Saúde:

- Sala de espera;
- Recepção/Arquivo;
- Consultórios;
- Acolhimento;
- Imunização;
- Copa; e
- Gerência.

Destaca-se, neste íterim, que referido imóvel abrigava a equipe da UBS Cidade Nova IV, no entanto, considerando o fim da reforma no imóvel de origem, a equipe retornou ao prédio inicial.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA – SESAU**  
**Gabinete**

Portanto, verifica-se que referido imóvel atende as finalidades precípua da Administração, ideais para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde, seja pela estrutura física e logística, seja pelo valor para locação sugerido pelo proprietário do imóvel.

Ademais, considerando que o imóvel já abrigava uma Unidade de Saúde, verifica-se a vantajosidade da contratação para a Administração, visto que o mesmo encontra-se adaptado nos moldes estabelecidos pelo Ministério da Saúde para funcionamento de Unidade Básica de Saúde.

Não obstante, quanto ao valor sugerido pelo proprietário para locação, nota-se que o mesmo encontra-se dentro da média praticada pelo mercado para este tipo de imóvel, conforme informações inferidas do Laudo de Avaliação para Locação anexo aos autos.

Desse modo, a razão da escolha do imóvel localizado na Cidade Nova VIII, WE 42, n. 32, Bairro Coqueiro-Ananindeua/PA, de propriedade do Sr. Claudio Pacheco Vilhena, dar-se em razão das condições mister do imóvel, que atendem aos interesses desta Secretaria Municipal de Saúde, para fins de sediar a UBS FALCOLÂNDIA, bem como, pelo valor sugerido pelo proprietário estar em conformidade com a Média de Mercado, conforme documentos anexos ao presente procedimento administrativo.

Ainda, verifica-se a existência nos autos de Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis, emitida pela Secretaria de Administração, responsável por gerir o patrimônio público municipal, que atesta a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto requerido.

Por fm., destaca-se a existência de disponibilidade orçamentária para atender a despesa, conforme informou o Fundo Municipal de Saúde.

Pelo exposto, em conformidade com o disposto no Artigo 74 inciso V, da Lei de Licitações 14.133/2021, **justifica-se** a Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel, para fins não residenciais, sito à Cidade Nova VIII, WE 42, n. 32, Bairro Coqueiro-Ananindeua/PA, de propriedade do Sr. Claudio Pacheco Vilhena, para sediar a UBS FALCOLÂNDIA.

Ananindeua-Pará, 13 de setembro de 2024.

  
**DAYANE DA SILVA LIMA**  
Secretária Municipal de Saúde de Ananindeua