

DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO DIRETA – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR E JUSTIFICATIVA DO PREÇO - ART. 72, LEI N. 14.133/2021.

Origem: **Processo Licitatório n. 015/2025.**
Inexigibilidade de Licitação FMS n. 009/2025.

O **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE BREJÃO**, Estado de Pernambuco, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.230.311/0001-63, com estabelecida na Praça Melquiades Bernardo, n.1, Centro, Brejão/PE, a Gestora do FMS, **Sra. Andrea dos Santos Calado Rodrigues**, no uso de suas prerrogativas legais, tendo em vista os Princípios Administrativos, conforme inscrito no *caput* do art. 37, da Constituição da República de 1988, e no art. 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, por intermédio do Agente de Contratação, instituído pela Portaria n. 0144/2025, justifica a necessidade de contratar os serviços do objeto.

1. DO OBJETO:

Constitui Objeto a Locação de 01 (um) Imóvel, na Zona Urbana para sediar as instalações da Farmácia Central Municipal e do Depósito destinados a atender as demandas da Unidade Administrativa da Secretaria – Fundo Municipal de Saúde- FMS do Município de Brejão/PE, por um período de 12 (doze) meses.

2. DA JUSTIFICATIVA

Justifica-se a locação do referido bem particular através da Inexigibilidade de Licitação, visto o mesmo atender as necessidades da Administração quanto a sediar as instalações do ponto de apoio da farmácia básica central e do depósito para Secretaria Municipal de Saúde.

A Secretaria Municipal de Saúde - FMS não possui imóvel disponível para este fim, assim sendo, buscou-se um prédio particular vocacionado para tal intuito, tendo este uma ótima localização, isto é, o que facilita o acesso da população aos trabalhos prestados pela Secretaria Municipal de Saúde e demais unidades através dos seus programas. Vale ressaltar que, deverá ser verificada a compatibilidade do preço exigido com aquele praticado no mercado pertinente ao ramo, haja vista a Administração não poder pagar preço ou aluguel superior a este.

A necessidade do bem imóvel, para os serviços na área de saúde, se dá para evitar descontinuidade das ações primordiais e imprescindíveis para efetividade dos serviços públicos, do bem estar da população, pautados nos princípios constitucionais do interesse público, impessoalidade e transparência.

Considerando que Política de Assistência à Saúde no município de Brejão é gerida pela Secretaria Municipal de Saúde - FMS, possuindo unidade que oferecem diversas ações que objetivam oferecer os serviços essenciais de saúde necessários a garantir o atendimento às necessidades básicas.

Compreende-se que o objeto proposto, qual seja, locações de imóveis para fomentar a execução dos serviços de atendimento aos munícipes, constituindo parte integrante da rede de proteção ao indivíduo e suas famílias, caracteriza reciprocidade de interesse das partes na realização, em mútua cooperação, da parceria para atender as demandas operacionais em caráter especial e prestar, de forma complementar, na execução de ações na área da saúde por equipes de profissionais no setor da farmácia básica central.

Considerando o dever do Estado com saúde por meio de programas suplementares, os padrões mínimos de qualidade de saúde definido como a quantidade e qualidade mínimas de atendimento por habitantes e



demaís usuários do sistema municipal de saúde e pelo SUS, indispensáveis para o pleno cumprimento do dever do Estado com seus municípios.

Com características particulares, ampliado por valores institucionais, de forma que possa atender os profissionais que tem o contato direto com a população que depende dos serviços públicos municipais de Saúde.

A se considerar que a Política de Saúde Pública é responsável pelo atendimento socioassistencial nos parâmetros do Sistema Único de Saúde – SUS, desta forma, voltada a consecução de finalidade de interesse público e recíproco, qual seja, promover atendimentos na área de saúde aos municípios, a se considerar que o SUS foi criado em 1988 pela Constituição Federal Brasileira, que determina que é dever do Estado garantir saúde a toda a população brasileira, com o objetivo de pensar um sistema público para solucionar os problemas encontrados no atendimento da população defendendo o direito universal à saúde.

As Leis Orgânicas de Saúde são as leis que regulamentam o Sistema Único de Saúde (SUS). São elas as leis nºs 8.080/90 e 8.142/90, por meio desta lei, as ações de saúde passaram a ser regulamentadas em todo território nacional, o qual reordena a oferta dos serviços, preconiza o atendimento aos usuários do Sistema de Saúde nos Municípios que deverão ser traduzidas em estratégias de ação.

A Saúde foi definida como serviços e atividades essenciais com suas ações continuadas em saúde, estabelecem que sejam serviços públicos e atividades essenciais aqueles indispensáveis ao atendimento das necessidades inadiáveis da comunidade, assim considerados aqueles que, se não atendidos, colocam em perigo a sobrevivência, a saúde ou a segurança da população e atendimento à população.

Para contratar, a Administração deve seguir um processo de licitação. Essa regra é a regra geral, que impõe a realização de um procedimento de competição entre os interessados em celebrar a avença, garantindo-lhe igualdade de tratamento e levando à seleção do melhor autor da proposta.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E FORMALIDADE DO ART. 72, LEI Nº 14.133/2021.

As obras, serviços, compras e alienações nas contratações das entidades públicas seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei.

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o Art. 37, inciso XXI, da Constituição da República Federal do Brasil de 1988, no qual determina que devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tomar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visa suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos nacional, distrital, estaduais e municipais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa nas contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o art. 37, inciso XXI da CRFB/1988, *in verbis*:

“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: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998):

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. (Regulamento)”.

Para contratar, a Administração deve seguir um processo de licitação. Essa regra, é a regra geral que



01
JOANB

impõe a realização de um procedimento de competição entre os interessados em celebrar a avença, garantindo-lhe igualdade de tratamento e levando à seleção do autor da proposta.

Como se vê, inteligentemente o Legislador ressaltou as hipóteses em que o processo licitatório, por diversas razões poderia não se mostrar viável.

Todavia, essa obrigação não é absoluta. Licitação se faz, obviamente, quando é possível fazê-la. Há casos de urgência e sua efetivação é inviável, inócua, impossível. Entretanto há requisições que por características específicas tornam-se impossíveis ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais. Na ocorrência de licitações inviáveis ou impossíveis a lei previu exceções às regras, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de licitação. Na Dispensa, embora seja viável a realização de certame, acolhimento de propostas. A inexigibilidade em virtude do seu objeto que julga inviável a formalização do procedimento licitatório usual, assim, não o fazer por circunstâncias objetivas.

A norma contida no Art. 37, inciso XXI da CRFB/1988, regulamentada na forma da Lei Federal n. 14.133/2021 e suas alterações posteriores, que estabelece normas gerais para realização de licitações e contratos, estabelecendo ainda, de acordo com o prescrito na primeira parte do texto constante do inciso XXI, Art. 37, e da Lei Federal nº 14.133/2021, os casos que possibilitam a Dispensa de Licitação ou os casos em que sua concorrência se torna Inexigível.

Na contratação em tela, locação de imóvel, configura a inviabilidade de realizar uma licitação, pois não se clareia a lógica de sua realização.

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seus interesses, bem como observando condições inerentes à função desempenhada, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar o procedimento para contratação.

Desta forma, ainda necessário o cumprimento de formalidades estabelecidas no Art. 72 do mesmo diploma legal (Lei Federal nº 14.133/2021), como condição para a eficácia do Processo Administrativo correspondente, passamos a verificação de conformidade.

Entretanto, há requisições que por características específicas tornam-se impossíveis ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais. Na ocorrência de licitações inviáveis ou impossíveis a lei previu exceções às regras, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de licitação. Trata-se de certame realizado sob obediência ao estabelecido no artigo 72, da Lei Federal n. 14.133/2021.

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 - estimativa 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;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente.

A Administração, após a verificação dos pressupostos deve escolher, para contratação direta (desde que possua dotação orçamentária), executante que possua capacidade jurídica e regularidade fiscal e



072
JOAMP

preencha os requisitos de capacidade técnica e econômico-financeira compatíveis com as exigências do objeto a executar. Apresentar-se-á a razão da escolha do prestador de serviço, podendo ser que alguns valores sejam sacrificados em prol de outros.

Assim, uma contratação direta, nesse caso, poderá afastar a necessidade de outra contratação, via licitação, se o objeto for totalmente satisfeito dentro do prazo previsto. A Administração efetivaria a contratação direta do objeto a ser executado, remetendo o restante a uma contratação posterior, precedida de licitação formal. Trata-se, pois, de manifestação do princípio da proporcionalidade. (JUSTEN FILHO, 2002).

Desse modo, a hipótese tratada apresenta-se como um dos casos em que a administração pode (e deve) efetivamente dispensar ou a inexigível o processo licitatório, realizando a contratação direta para não ocasionar prejuízos, porquanto se depara com a necessidade inadiável de contratação de empresa para prestação de serviços de assessoria e consultoria advocatícia para a Secretaria de Administração.

Como sabido, a regra na Administração Pública é que as contratações de obras e serviços, as alienações, bem como as aquisições de bens, sejam procedidas de processos licitatórios, em consonância com o art. 37, XXI, da CF/88, e com o caput do art. 51 da Lei nº 14.133/21, *in verbis*:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

A regra é a realização de licitação para locação de imóveis. Contudo, a Administração deverá optar pela inexigibilidade nos casos em que o imóvel a ser locado possua características como instalações e localização, necessária sua escolha, conforme no art. Art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, Decreto Municipal nº 04, de 04.01.2024, e demais normas regulamentares aplicáveis à espécie e pelos preceitos de Direito Público.

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I - [...];

II - [...];

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha.”

§ 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.

Ressalte-se, no entanto, que a contratação direta não significa o descumprimento dos princípios intrínsecos que orientam a atuação administrativa, pois o gestor público está obrigado a seguir um procedimento administrativo determinado, com intuito de assegurar a prevalência dos princípios jurídicos explícitos e implícitos constantes no Texto Constitucional, bem como, no art. 5º, caput, da Lei Federal n. 14.133/2021.

Muito embora a regra geral para se contratar com a Administração Pública exija ao pretenso contratante submeter-se à realização de licitação, a própria Lei Federal nº 14.133/2021, traz algumas hipóteses, em casos excepcionais, em que não é necessária a realização do procedimento licitatório para a



contratação com a Administração Pública. Tratam-se dos casos de dispensa de licitação e de inexigibilidade de licitação já mencionados anteriormente.

No entanto, é importante salientar que a principal característica da inexigibilidade de licitação é a inviabilidade de competição, nos termos do *caput* do art. 74 da Lei nº 14.133/21.

Assim, a contratação ora solicitada e pretendida partiu de solicitação feita pela Secretaria Municipal de Saúde, por meio de Documento de Formalização de Demanda-DFD, e possui autorização da Autoridade Competente, com Declaração de que a Prefeitura Municipal de Brejão/PE não dispõe de imóvel para instalação da Farmácia Básica Central e do Depósito neste município, sendo dessa forma necessária a devida locação, visando garantir a continuidade dos serviços prestados à população em geral que precisam dos atendimentos realizados por aquela Farmácia Central.

Com efeito, a hipótese de inexigibilidade de licitação não tem o condão de atribuir ao Administrador Público irrestrito liberdade para que possa, a seu talante, evitar o processo licitatório, pois a regra é licitar, sendo as exceções previstas em lei. Caso contrário, não teria que se falar em impessoalidade, nem moralidade, já que o gestor público teria ampla liberdade para selecionar a proposta que ele quisesse.

Existem situações peculiares em que a Administração se programa para a contratação via licitação, mas fatores alheios à sua vontade a impede, uma vez que o princípio da continuidade dos serviços públicos impede a paralisação dos serviços ao atendimento administrativo e de gestão.

Assim, com esteio no preceito legal vinculado nos termos do Art. Art. 74, inciso V e § 5º, c/c art. 51, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, Decreto Municipal nº 04, de 04.01.2024, e alterações posteriores, aplicando-se, supletivamente os princípios da Teoria Geral dos Contratos e Disposições do Direito Público, a Administração lança mão de uma prerrogativa que a lei seguramente lhe assiste, para suprir de imediato a demanda para locar imóvel essencial para Administração.

Doravante, a dissertação acerca do instituto da inexigibilidade de licitação, tendo sempre como parâmetros os princípios da moralidade e impessoalidade na atuação da Administração Pública. Percebe-se, pois, que o interesse público sempre deve estar presente na inexigibilidade de licitações, o que não significa sobrepor esse ao princípio da isonomia.

Com efeito, a hipótese de inexigibilidade de licitação não tem o condão de atribuir ao Administrador Público irrestrito liberdade para que possa, a seu talante, evitar o processo licitatório, pois a regra é licitar, sendo as exceções previstas em lei. Caso contrário, não teria que se falar em impessoalidade, nem moralidade, já que o gestor público teria ampla liberdade para selecionar a proposta que ele quisesse.

Desta forma, ainda necessário o cumprimento de formalidades estabelecidas no Art. 72 do mesmo diploma legal (Lei Federal nº 14.133/2021), como condição para a eficácia do Processo Administrativo correspondente.

Passamos a verificação do art. 72, inciso II, da Lei Federal n. 14.133/2021.

4. DA JUSTIFICATIVA ESTIMATIVA DE DESPESA – ART. 72, II.

O quantitativo foi estabelecido considerando que Secretaria Municipal de Saúde - FMS não possui imóvel disponíveis para este fim, assim sendo, buscou-se um prédio particular vocacionado para tal intuito, tendo este uma ótima localização e acessibilidade, isto é, o que facilita o acesso da população aos trabalhos prestados pela Secretaria Municipal de Saúde através de suas atividades essenciais.

Na contratação em epígrafe, verificou-se que há necessidade de realizar pesquisa de preços – através da equipe da Comissão de Avaliação, devido à natureza do objeto. Buscando averiguar os valores praticados na cidade – Zona Urbana, com base nos custos para execução do objeto da contratação em tela,



074
Damp

obtidos mediante Laudo de Avaliação de Locação de Imóvel Urbano, Lei Federal nº 14.133/2021, o preço de referência considerado no Laudo realizadas, doc. anexo nos autos.

Assim, o art. 72, inciso II, determina à Administração Pública a realização de pesquisas de preços/mercado para estimar a despesa, seja no processo administrativo de contratação direta, seguindo os mesmos parâmetros gerais utilizados para a realização de pesquisa de preços feita no bojo das licitações. Ressalta-se que o preço na contratação direta apresenta requisito objetivo de escolha nas contratações, especialmente, através de inexigibilidade ou Dispensa de Licitação.

O laudo de avaliação apresentado pelo setor de competente anexa nos autos, conforme preço de referência considerado na pesquisa realizada pela Comissão de Avaliação, conforme registro no laudo. Resultante da pesquisa apresentada será considerado como valor máximo admissível para a contratação.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND DE MEDIDA	QTDE	PREÇO MENSAL DE REFERÊNCIA	PREÇO TOTAL DE REFERÊNCIA R\$
1	Constitui Objeto a Locação de 01 (um) Imóvel, na Zona Urbana para sediar as instalações da Farmácia Central Municipal e do Depósito destinados a atender as demandas da Unidade Administrativa da Secretaria – Fundo Municipal de Saúde- FMS do Município de Brejão/PE, por um período de 12 (doze) meses.	MÊS	12	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00

O preço de referência para contratação conforme proposto acima e documento apresentado pela Comissão de Avaliação, anexo nos autos, que comprovam os valores são compatíveis com o praticado pelo mercado.

Estão inclusos no valor, todos os custos relacionados à realização dos serviços/locação, que estarão a cargo da contratada, tomada como parâmetro os preços de mercado de mesma natureza, que será considerado como valor máximo admissível para a contratação.

5. DA DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS – ART. 72, IV.

Considerando para os devidos fins, especialmente em atendimento ao disposto na Lei Complementar nº 101/2000 - Leis de Responsabilidade Fiscal, informado que o processo encontra-se em compatibilidade e adequado com a nossa Legislação Municipal, em especial com o PPA - Plano Plurianual, com a LDO - Lei de Diretrizes Orçamentárias e por fim, com a LOA - Lei Orçamentária anual, e assim sendo, existe previsão dos recursos orçamentários, para assegurar o pagamento das despesas relacionadas ao objeto indicado acima, consoante da disponibilidade de dotação orçamentária para a tal finalidade.

As despesas decorrentes da presente contratação ocorrerão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal Brejão.

6. DA COMPROVAÇÃO DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO – ART. 72, V.

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no Art. 62, da Lei n. 14.133/2021.



015
Camp

Conforme consta pretensão de locação com pessoa física, os documentos foram entregues, sendo que as declarações exigidas apresentam validas dentro do prazo de cadastro. Os documentos da licitante atendem às condições de participação no certame, conforme previsto nos arts. 62 a 70, da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação.

7. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO – ART. 72, VI.

Quanto ao pressuposto referido no art. 72, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, com relação à razão de escolha de determinado fornecedor ou prestador de serviços, há casos em que o interesse público se relaciona com o desempenho propriamente dito. Não se tratará de selecionar o melhor para atribuir um destaque, mas de obter os préstimos de um profissional ou empresa ou locador para atender certa necessidade pública tornando-se inviável a seleção, eis que haverá critério objetivo de julgamento, daí caracterizando a inviabilidade da competição.

Neste diapasão, a administração pública, norteada pelos Princípios Constitucionais – art. 37 e art. 5º, da Lei nº 14.133/2021, *Caput*, da Legalidade, Impessoalidade, Moralidade, Publicidade e Eficiência, tem a obrigação de fundamentar os motivos dessa escolha.

Assim, a contratação do respectivo particular resultou em uma avaliação da necessidade pública, da identidade e das condições proposta pelo particular, sendo realizado segundo os critérios da razoabilidade. Verificou-se esta Municipalidade que a referida contratação é relevante para atender de forma indispensável o aspecto da instalação da farmácia básica central e do depósito.

Conforme andamento das vias legais, no presente caso, informa o Agente de Contratação, e a quem possa de direito, no que diz respeito a melhor satisfação do objetivo da solicitação constado nos autos, o seguinte:

1. Saliente-se que o mesmo apresentou habilitação/documentação relativa a sua regularidade e, ainda, o cumprimento de um ou mais requisitos de habilitação, ressalvados a exigência, atendimento desta forma da Lei Federal nº 14.133/2021.
2. A necessidade da justificativa do preço decorre dos princípios da motivação, da economicidade, legalidade, legitimidade, proporcionalidade e razoabilidade, bem como da imperiosa necessidade de se bem atender o interesse público, com o devido dever de probidade.
3. Ainda sobre o assunto, verificou-se que, além dos aspectos mencionados acima, a Gestora do Fundo Municipal de Saúde do Município de Brejão/PE, resguardou o critério da avaliação da comissão designada em apresentar o preço de mercado atual, e que realmente atende às necessidades do objeto ora em análise, visando à observância legal do princípio da economicidade e da vantajosidade.

Desta forma, a **Razão da Escolha** do imóvel localizado na Rua Bacharel Francisco Pereira Lopes, Bairro: Centro, s/n, Cidade: Brejão, Estado: Pernambuco, CEP.: 55.325-000, ocorreu pelo fato deste, apresentar área total construída de 71,78 m², a localização privilegiada com a rua asfaltada, meio fio com escoamento sem possibilidade de alagamento, área residencial e comercial, boa iluminação natural, ventilação e acessibilidade, estando em bom estado de conservação.

Diante de tais fatos, é que levaram à escolha para contratação pretendida que poderá ser firmada da Sra. **MARIA BEATRIZ SOUTO SILVA**, brasileira, residente e domiciliado na Cohab B, nº 104, Centro, CEP.: 55.325-000, Brejão/PE, inscrita no CPF nº 011.121.554-50, inscrita no CNPJ nº 06.918.017-00/PE.

O que possibilita a celebração de contrato de natureza singular do imóvel, nos termos do Art. 74, inciso V e § 5º, c/c art. 51, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, Decreto Municipal nº 04, de



04.01.2024, e demais normas aplicadas à espécie, **aplicando-se, supletivamente os princípios da Teoria Geral dos Contratos e Disposições do Direito Público**, a licitação é inexigível.

A necessidade da justificativa do preço decorre dos princípios da motivação, da economicidade, legalidade, legitimidade, proporcionalidade e razoabilidade, bem como da imperiosa necessidade de bem atender o interesse público, com o devido dever de probidade.

8. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO – ART. 72, VII

No processo em epígrafe, verificou-se haver necessidade de elaborar uma Laudo Técnico com valor de mercado, e apresentado a Administração, o critério do menor preço de mercado deve presidir a escolha do adjudicatário direto como regra geral, e o meio de aferi-lo e juntar aos autos do respectivo processo.

Tendo em vista, que houve uma prévia pesquisa de mercado, realizada pela Comissão de Avaliação devidamente designada, através de Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, acostado aos autos, o que permite inferir que o preço se encontra compatível com a realidade de mercado local.

Em relação ao preço, verifica-se que o mesmo está conforme a realidade estabelecida no Laudo Técnico, sem aplicação de reajuste ao referido valor, sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios, Lei Federal nº 14.133/2021.

Atentando para o princípio da economicidade voltamos a verificação do valor, o que nos mostra uma contratação compatível do ponto de vista custo/benefício, dentro do objeto de interesse, comprovando a garantia de resultados eficientes e econômicos e de procedimento.

Marçal Justen Filho, no tocante ao princípio da economicidade assim afirma:

“...Não basta honestidade e boas intenções para validação de atos administrativos. A economicidade impõe adoção da solução mais conveniente e eficiente sob o ponto de vista da gestão dos recursos públicos”. (Justen Filho, 1998, p.66).

No caso em questão verificamos, como já foi dito, trata-se de situação pertinente a contratação direta, via inexigibilidade de licitação. O valor estabelecido para locação do imóvel, vejamos o preço proposto pela licitante:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND DE MEDIDA	QTDE	PREÇO MENSAL DE REFERÊNCIA	PREÇO TOTAL DE REFERÊNCIA R\$
1	Constitui Objeto a Locação de 01 (um) Imóvel, na Zona Urbana para sediar as instalações da Farmácia Central Municipal e do Depósito destinados a atender as demandas da Unidade Administrativa da Secretaria – Fundo Municipal de Saúde- FMS do Município de Brejão/PE, por um período de 12 (doze) meses.	MÊS	12	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00

Justificado o preço, que demonstra, sem maiores aprofundamentos, que o valor está adequado ao apresentado a Administração e demonstra notadamente considerando-se o Laudo Técnico em apenso aos autos. Entendendo estarem presentes todos os requisitos para a contratação pretendida, submetemos esses esclarecimentos.



9. DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL – ART. 74, § 5º, III

Conforme se depreende da análise do caso em tela, a escolha do imóvel se fundamenta em sua singularidade na sede do município, atenderá ao interesse para ações da Secretaria Municipal de Saúde, uma vez que outras opções não se mostraram adequadas às necessidades específicas do órgão.

Na singularidade vez que o imóvel atende nas suas características de instalações, localização, acessibilidade, inviável definir critérios objetivos de comparação com outros imóveis localizado na mesma região/centro, estando de acordo com o interesse público, tanto no que se refere às atividades precípuas, quanto à compatibilidade do preço exigido pelo mercado, dessa forma, se reconhecida à singularidade do imóvel para sua locação. Vejamos, ainda, o que dispõe na Lei nº 14/133/2021, em seu art. 74, inciso V, § 5º, III:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I – [...];

II – [...];

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Em se tratando deste aspecto, o Parecer Técnico de Avaliação do Imóvel que compõe os autos demonstra a não necessidade de custos com reforma e adaptações e ainda, embora se trate de imóvel aparentemente comum, a localização do imóvel é favorável ao desenvolvimento das atividades finalísticas a que lhe é proposta.

O imóvel em questão é o que melhor atende e será extremamente útil para Administração Pública, por ser o mais adequado/necessário, relacionadas à localização, área útil disponível, acessibilidade e ainda sem ônus para adequação/reparação do imóvel o que torna inviável a competição com os demais imóveis, conforme demonstrado no Laudo Técnico, acostado aos autos. Levando todos esses aspectos em consideração a escolha recaiu em favor do imóvel da Sra. **MARIA BEATRIZ SOUTO SILVA**, inscrita na CPFMF sob o n. 120.101.554-59, situado na Rua Bacharel Francisco Pereira Lopes, Bairro: Centro, s/n, Cidade: Brejão, Estado: Pernambuco, CEP.: 55.325-000, pois possui espaço e localização adequados, e apresentou preço de mercado - proposta a esta Administração.

10. DA CONCLUSÃO

A inexigibilidade de licitação somente será admissível se a contratação direta for meio hábil e suficiente para debelá-lo. Nesse sentido, nasce à obrigação da Administração compor o nexo de causalidade entre a contratação pretendida e a supressão do risco de prejuízos na prestação de serviços a população.

Como dito acima, a contratação neste caso necessita de prévia justificativa acerca da plena viabilidade do meio pretendido para atendimento da necessidade pública. A Administração deve proceder à solução compatível com a real necessidade que conduz à contratação.

Com efeito, a hipótese de inexigibilidade de licitação não tem o condão de atribuir ao Administrador Público irrestrito liberdade para que possa, a seu talante, evitar o processo licitatório, pois a regra é licitar, sendo as exceções previstas em lei. Caso contrário, não teria que se falar em impessoalidade, nem moralidade, já que o gestor público teria ampla liberdade para selecionar a proposta que ele quisesse.

O pagamento deverá ser realizado de acordo com o contrato.



018
DAMB

Em relação aos preços e documentação, verifica-se que os mesmos estão registrados e válidos, podendo a Administração conforme sua necessidade contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Portanto, é possível concluir que dentro das características desejadas, sem qualquer escolha arbitrária, entendendo a inexigibilidade de licitação é o meio para a contratação ora citado, dentro de critérios objetivos, e ainda assim obtendo um preço de razoável a ser desembolsado pela Administração.

Desta forma, o locador apresentou preço e documentação, neste processo para a contratação dos serviços objeto do presente certame. Registra-se o valor apresentado pela locadora:

1. **MARIA BEATRIZ SOUTO SILVA**, brasileira, residente e domiciliado na Cohab B, nº 104, [REDACTED] 9.423.817 - SDS/PE.

2. O valor apresentado na proposta de preços da licitante o valor global é de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**.

Justificado os preços constantes no Laudo de Avaliação do Imóvel, que demonstra sem maiores aprofundamentos, que o valor está adequado ao apresentado a Administração e que o valor se encontra no preço de mercado, apenso aos autos.

Como se sabe, o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa e que apresente melhor resultado para Administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço.

Por estas razões, entende-se que a escolha da locadora para a contratação ora apresentada, assim como o preço por ele aceito atendem aos requisitos legais aqui expostos.

Remetam-se os autos, com objetivo de uma análise criteriosa, pela:

- Assessoria Jurídica do Fundo Municipal de Saúde do Município de Brejão/PE;**
- Controladoria Geral do Município de Brejão/PE.**

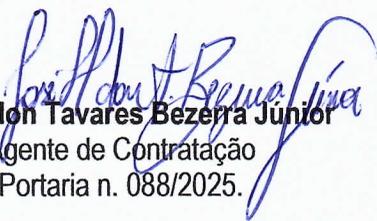
Acostado toda a documentação que instruem o presente procedimento.

Assim, com fundamento no Art. 74, inciso V e § 5º, c/c art. 51, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, Decreto Municipal nº 04, de 04.01.2024, e demais normas aplicadas à espécie, aplicando-se, supletivamente os princípios da Teoria Geral dos Contratos e Disposições do Direito Público.

Este Agente de Contratação apresenta a presente justificativa para análise e demais considerações que por ventura se fizerem necessárias.

Do acima exposto, inobstante o interesse em contratar o referido imóvel, relativamente à locação para instalar farmácia básica central e depósito, em questão, é **decisão discricionária** da **Autoridade Superior optar pela contratação ou não**.

Departamento de Licitações e Contratos
Brejão/PE, em 16 de maio de 2025.


José Ildon Tavares Bezeria Junior
Agente de Contratação
Portaria n. 088/2025.

