

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE

1. DO OBJETO

Locação de imóvel pela Prefeitura Municipal de Coelho Neto – MA, por intermédio da Secretaria Municipal de Saúde, destinado ao funcionamento do Centro de Fisioterapia, em atendimento às necessidades da rede municipal de saúde.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

CONSIDERANDO a necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento do Centro de Fisioterapia, unidade destinada à oferta de atendimentos de reabilitação física, recuperação funcional e acompanhamento fisioterapêutico aos usuários do Sistema Único de Saúde - SUS no Município de Coelho Neto/MA.

CONSIDERANDO que a contratação visa assegurar a continuidade e a regularidade dos serviços de fisioterapia, especialmente diante da rescisão do contrato anteriormente vigente e da necessidade de evitar prejuízos à assistência em saúde, bem como filas de espera e descontinuidade de tratamentos essenciais.

CONSIDERANDO que inexistente imóvel público vago e disponível com condições adequadas para instalação imediata da unidade, sendo indispensável a escolha de imóvel que reúna localização estratégica, acessibilidade, dimensões compatíveis, segurança, infraestrutura física e possibilidade de adaptação ao fluxo de pacientes, profissionais, equipamentos e atividades terapêuticas.

CONSIDERANDO, ainda, que o imóvel situado na Rua Deputado Raimundo Bacelar, nº 351, Centro, Coelho Neto/MA, apresenta características de instalações e localização compatíveis com a finalidade pública pretendida, conforme avaliação técnica constante dos autos, evidenciando a singularidade do bem para atendimento da necessidade administrativa e a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, especialmente nos casos de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. Destaca-se:

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.

(...)

§ 5º Para essa modalidade de contratação, exige-se:

I - avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, custos de adaptação (se houver), e prazo de amortização dos investimentos;

II - comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel e evidencie a vantagem para a Administração.

Tais requisitos encontram-se integralmente atendidos no presente processo.

4. DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Foi demonstrada nos autos a necessidade de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Fisioterapia, considerando a essencialidade do serviço público de saúde e a necessidade de manter atendimento especializado em reabilitação aos usuários da rede municipal.

A escolha do imóvel situado na Rua Deputado Raimundo Bacelar, nº 351, Centro, Coelho Neto/MA, justifica-se pela compatibilidade de suas características com a finalidade pretendida. Conforme laudo de vistoria, o bem possui área de terreno de 1.346,00 m², área construída de 934,06 m², localização central, acesso por vias pavimentadas, disponibilidade de serviços urbanos essenciais e estrutura composta por galpão coberto, residência, salas,

banheiros, copa/cozinha, área de serviço, área de apoio externa coberta e muro em todo o perímetro.

A singularidade do imóvel decorre da conjugação de fatores relevantes para o funcionamento do Centro de Fisioterapia, notadamente localização estratégica, facilidade de acesso aos usuários do SUS, dimensão compatível com a instalação dos ambientes de atendimento e apoio, estabilidade estrutural e possibilidade de atendimento imediato da demanda, circunstâncias que tornam necessária sua escolha e evidenciam a inviabilidade de competição por critérios ordinários de comparação entre imóveis.

A avaliação prévia realizada por profissional competente concluiu pela viabilidade da locação e indicou faixa estimada de mercado entre R\$ 4.376,93 (quatro mil, trezentos e setenta e seis reais e noventa e três centavos) e R\$ 8.073,00 (oito mil e setenta e três reais), de acordo com método comparativo direto de dados de mercado. A proposta apresentada nos autos, no valor mensal de R\$ 8.000,00, encontra-se dentro da faixa de avaliação técnica, demonstrando compatibilidade com o mercado local e observância aos princípios da razoabilidade, economicidade e vantajosidade para a Administração Pública.

- Valor mensal: R\$ 8.000,00 (oito mil reais)
- Valor para o período de 36 (trinta e seis) meses: R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais).

5. CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando a finalidade da contratação, as justificativas apresentadas e o atendimento ao disposto no art. 74, inciso V, e §5º, da Lei nº 14.133/2021, verifica-se a inviabilidade de competição e a compatibilidade do preço com o mercado.

Assim, em razão da conveniência administrativa e tendo sido observados todos os requisitos legais para a inexigibilidade, conclui-se pela possibilidade de realização da contratação pretendida.

Coelho Neto/MA, 21 de maio de 2026.

Samuel Jonathan de Lima Bastos
Secretário Municipal de Saúde
Portaria nº 003/2025 – CC