

Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 006/2026

JUSTIFICATIVA

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE THALES DE PADUA QUEIROZ PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE SAÚDE LOCALIZADA NA RUA DONA INDÁ, 26 - CENTRO.

Trata-se de procedimento administrativo destinado à locação de imóvel de propriedade de THALES DE PADUA QUEIROZ, situado na Rua Dona Indá, nº 26, Centro, Alpinópolis/MG, para funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde, unidade administrativa essencial ao planejamento, coordenação, regulação e execução das ações e serviços públicos de saúde no âmbito municipal.

A presente contratação encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, segundo o qual é inexigível a licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que devidamente demonstrada, no processo, a singularidade do bem e a adequação ao interesse público. Nessa hipótese, a inviabilidade de competição decorre não de mera conveniência administrativa, mas da constatação objetiva de que determinado imóvel reúne atributos específicos e indispensáveis à finalidade pública pretendida, tornando inadequada a adoção de procedimento competitivo comum para seleção baseada exclusivamente em proposta de menor preço.

No caso em análise, a necessidade administrativa é concreta, permanente e plenamente justificada, uma vez que a Secretaria Municipal de Saúde demanda espaço físico apto ao desenvolvimento de atividades técnico-administrativas indispensáveis à gestão do sistema municipal de saúde, incluindo atendimento institucional, recepção de usuários, organização de fluxos internos, funcionamento de setores administrativos, guarda de documentos, realização de reuniões técnicas e suporte às ações de

coordenação da rede assistencial. A descontinuidade ou instalação precária dessa estrutura comprometeria diretamente a eficiência da gestão pública e poderia repercutir negativamente na organização dos serviços ofertados à população.

A escolha do imóvel localizado na Rua Dona Indá, nº 26, Centro, justifica-se por reunir elementos específicos de localização, funcionalidade, estrutura física e adequação ao uso público, mostrando-se apto ao atendimento das necessidades da Administração. Sua inserção em área central do município favorece o acesso da população, de servidores, de prestadores e de representantes de outras instituições públicas, além de facilitar a articulação administrativa com outros órgãos e serviços essenciais. A centralidade da localização também contribui para a economicidade operacional, na medida em que reduz dificuldades de deslocamento, amplia a acessibilidade e fortalece a capacidade de atendimento institucional da Secretaria.

Além da localização, o imóvel apresenta condições materiais compatíveis com a finalidade pública pretendida, oferecendo estrutura adequada para acomodação dos setores da Secretaria Municipal de Saúde, com ambientes que permitem organização administrativa, atendimento funcional e desenvolvimento das atividades inerentes à gestão da saúde municipal. A avaliação administrativa do bem deve considerar, portanto, não apenas a existência física de um imóvel disponível, mas a sua real aptidão para absorver, com segurança e eficiência, a dinâmica de funcionamento do órgão público, evitando gastos desnecessários com adaptações excessivas, interrupções de serviço ou relocação futura em curto prazo.

Importa destacar que a contratação por inexigibilidade, no presente caso, não decorre de escolha arbitrária do particular, mas da verificação de que o imóvel em questão apresenta características específicas que o tornam adequado e necessário ao interesse público, especialmente quanto à sua localização estratégica e às condições estruturais compatíveis com o funcionamento da sede administrativa da saúde. Em situações como esta, a competição se revela inviável porque a Administração não busca um bem

padronizado e indiferenciado, mas sim um imóvel com atributos concretos e determinados, vinculados às necessidades reais do serviço público.

A motivação do ato administrativo deve ser compreendida em consonância com os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e supremacia do interesse público, os quais orientam toda contratação administrativa. A manutenção da sede da Secretaria Municipal de Saúde em imóvel adequado, acessível e funcional constitui providência indispensável à continuidade administrativa e ao regular desempenho das competências institucionais do órgão, não se tratando de despesa supérflua, mas de medida estrutural necessária ao atendimento do interesse coletivo.

No tocante à razão da escolha da locadora, registra-se que o imóvel apto à finalidade pública pretendida é de propriedade de THALES DE PADUA QUEIROZ, sendo esteo legítima titular do bem e, por consequência, a pessoa juridicamente apta a celebrar a avença locatícia com o Município. A escolha, portanto, vincula-se diretamente ao imóvel selecionado e às suas características materiais e locacionais, e não a elemento subjetivo relacionado à pessoa da proprietária.


Quanto à justificativa do preço, é indispensável que o processo administrativo contenha demonstração de compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado local, mediante avaliação prévia, laudo técnico, parecer de engenharia, pesquisa mercadológica ou outros elementos idôneos de formação de convencimento. A Administração deve evidenciar que o valor ajustado é condizente com a localização do imóvel, sua metragem, estado de conservação, padrão construtivo, acessibilidade, destinação e potencial de uso, em observância aos princípios da economicidade e da razoabilidade. Desde que instruído o feito com esses elementos técnicos, resta atendido o dever de motivação quanto ao preço contratado.

Assim, restando demonstrado que o imóvel situado na Rua Dona Indá, nº 26, Centro, Alpinópolis/MG, de propriedade de THALES DE PADUA QUEIROZ, possui

características de localização e instalações que justificam sua escolha para o funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde, e uma vez comprovada a compatibilidade do valor da locação com o mercado, mostra-se juridicamente cabível a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Diante do exposto, justifica-se a formalização da presente contratação, por atender de maneira adequada e eficiente ao interesse público, assegurar a continuidade das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde e observar os requisitos legais aplicáveis à hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel.

Alpinópolis, 15 de Maio de 2026



Sandra Mara Moraes da Silveira Borges
Secretaria de Saúde



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE ALPINÓPOLIS**