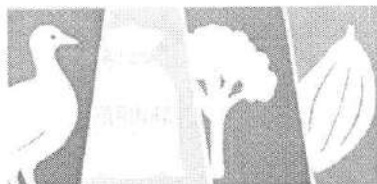


PREFEITURA DE  
**BUERAREMA**  
CUIDANDO DO PRESENTE E CONSTRUINDO O FUTURO

# PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº141/2025

## INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº029/2025

**OBJETO:** Locação de imóvel que servirá para atender as atividades da Central de Regulação do Município de Buerarema-BA.



PREFEITURA DE  
**BUERAREMA**  
CUIDANDO DO PRESENTE E CONSTRUINDO O FUTURO

**PROCESSO ADMINISTRATIVO**

**Nº. 141/2025**

**MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº029/2025**

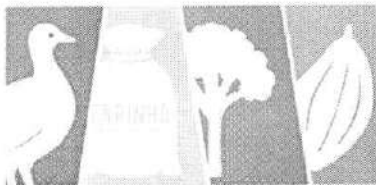
<b>ÓRGÃO/SETOR:</b>	<b>SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE</b>
<b>OBJETO:</b>	Locação de imóvel que servirá para atender as atividades da Central de Regulação do Município de Buerarema-BA.

**AUTUAÇÃO**

*Processo Administrativo autuado na data de hoje, para os devidos fins de direito.*

*Buerarema-Bahia, 01 de setembro de 2025.*

**HUDSON BATISTA DE OLIVEIRA**  
Agente de Contratação.



PREFEITURA DE  
**BUERAREMA**  
CUIDANDO DO PRESENTE E CONSTRUINDO O FUTURO

MUNICÍPIO DE BUERAREMA – BA, 20 de Agosto de 2025.

SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE BUERAREMA.

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Senhor Agente de Contratação,

Nossos cumprimentos,

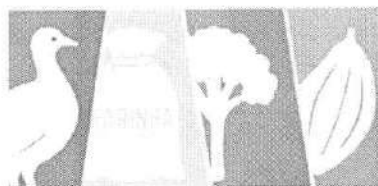
**1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA:**

A presente demanda inicia o processo de planejamento com o objetivo de suprir as necessidades da Secretaria de Saúde, em Locação de imóvel que servirá para atender as atividades da Central de Regulação Municipal de Saúde do Município de Buerarema-BA.

**2. MOTIVAÇÃO/JUSTIFICATIVA**

O presente ato administrativo tem como objetivo formalizar a contratação por locação do imóvel não residencial, destinado a abrigar a Central de Regulação Municipal de Saúde do Município de Buerarema-BA .

A locação é necessária e inadiável para o cumprimento das políticas públicas no município.



PREFEITURA DE  
**BUERAREMA**  
CUIDANDO DO PRESENTE E CONSTRUINDO O FUTURO

Considerando a importância de aderir aos procedimentos corretos de contratação por meio de licitação, para a qual a Prefeitura Municipal de Buerarema, busca sempre alinhar suas práticas às melhores normativas, é indispensável a elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP).

Esta exigência é fundamentada na Lei nº 14.133 de 2021, em específico o art. 44 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Destaca-se, portanto, a necessidade do ETP não apenas como uma formalidade, mas como um componente crucial para assegurar a eficiência, a transparência e a legalidade do processo de contratação, em conformidade com a legislação vigente.

Atenciosamente,

**Adriana Peixoto Silva**

**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE**



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo Administrativo nº 141/2025

Setor Requisitante: Secretaria Municipal de Saúde

Data: 21 de agosto de 2025.

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

#### 1.1. Problema a Ser Resolvido

A Administração necessita da Locação de Imóvel para a instalação da **Regulação Municipal de Saúde**, garantindo um ambiente que suporte a infraestrutura tecnológica e operacional necessária para a coordenação do fluxo de pacientes e leitos no sistema municipal.

#### 1.2. Justificativa da Necessidade (Foco na Regulação)

A Regulação de Saúde desempenha um papel estratégico e ininterrupto (24/7) no sistema de saúde. A sua sede deve possuir características singulares que garantam:

- **Acesso Ininterrupto e Seguro:** A equipe de regulação trabalha em regime de plantão e precisa de acesso facilitado a vias principais em qualquer horário.
- **Infraestrutura de Comunicação:** É imprescindível que o imóvel suporte a instalação de *links* de dados de alta velocidade, cabeamento estruturado e centrais telefônicas, vitais para a comunicação com hospitais e unidades de atendimento.
- **Centralidade e Coordenação:** A localização deve ser central ou de fácil acesso para a coordenação logística e o suporte emergencial.

### 2. ANÁLISE DAS SOLUÇÕES E ALTERNATIVAS

#### 2.1. Alternativas de Solução

##### B) Utilização de Imóvel Público Vago

**INVIÁVEL.** Não há, no patrimônio público, imóvel que possua as características de localização, segurança e, principalmente, infraestrutura de telecomunicações já instalada ou de fácil adequação para a central de regulação.

##### C) Locação de Imóvel Particular (Solução Escolhida)

**VIÁVEL.** Permite a ocupação imediata e a seleção de um imóvel com a singularidade (foco em localização e tecnologia) exigida para a Regulação.



## 2.2. Justificativa da Escolha da Solução

A locação de imóvel particular é a única solução capaz de fornecer a infraestrutura e a localização em tempo hábil. A singularidade da Regulação (necessidade de comunicação e localização estratégica para plantões) torna inviável a contratação por processo licitatório, pois o interesse público só pode ser satisfeito pelo imóvel que possuir os requisitos essenciais.

## 3. REQUISITOS OBRIGATÓRIOS E ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

O imóvel a ser locado deve atender, no mínimo, aos seguintes requisitos funcionais:

Requisito	Justificativa Operacional (Foco em Regulação)
<b>Localização Estratégica</b>	Imóvel situado em região central com fácil acesso, vital para o deslocamento dos reguladores.
<b>Infraestrutura de TI</b>	Capacidade comprovada para receber cabeamento estruturado, e provedores de internet redundantes de alta velocidade, essenciais para o sistema de regulação em tempo real.
<b>Layout Funcional</b>	Área útil com espaço para Central de Atendimento/Comunicação (mesas de operação), Salas de Reunião e Área de Descanso/Plantão para os profissionais de saúde.
<b>Segurança e Acesso</b>	Estrutura que permita o funcionamento e com segurança adequada à proteção dos dados sensíveis e dos equipamentos.

## 4. DESCRIÇÃO E ANÁLISE DE MERCADO DO IMÓVEL SELECIONADO

### 4.1. Descrição do Imóvel Selecionado

- **Endereço:** Rua Ubaldino Ramos, nº462. Centro
- **Aptidão Singular:** Este imóvel é o único vistoriado que se encontra na localização ideal e que já possui a infraestrutura de cabeamento e segurança instalada (ou de fácil adaptação), sem exigir grandes obras ou dispêndio de tempo para a adequação tecnológica da central de regulação.

### 4.2. Estimativa de Preço

- **Valor Mensal Proposto:** R\$ 1.518,00.
- **Justificativa de Preço:** O valor foi atestado emitido por profissional habilitado, que confirma a compatibilidade com os preços de mercado para imóveis com a infraestrutura e localização singulares exigidas.



PREFEITURA DE  
**BUERAREMA**  
CUIDANDO DO PRESENTE E CONSTRUINDO O FUTURO

## 5. CONCLUSÃO E ENCAMINHAMENTO

O presente ETP conclui que a locação do imóvel em questão, por meio de Inexigibilidade, é a solução mais eficiente, econômica e célere para garantir a continuidade e a qualidade do serviço essencial da Regulação Municipal de Saúde.

  
Adriana Peixoto Silva

SECRETÁRIA DE SAÚDE



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. INTRODUÇÃO E OBJETO

#### 1.1. Objeto da Contratação

Locação de imóvel não residencial, situado à Rua Ubaldino Ramos, nº 462, Centro, para abrigar as instalações e atividades da Regulação Municipal de Saúde, conforme as especificações e obrigações dispostas neste Termo.

#### 1.2. Fundamento Legal da Contratação

O presente instrumento é formalizado por Inexigibilidade de Licitação, com base no Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, dada a singularidade das características de localização e instalações do imóvel que o tornam o único apto a atender as necessidades operacionais e de comunicação ininterrupta da Regulação.

#### 1.3. Vigência e Prazo

O prazo de vigência inicial da locação será de **12 (doze) meses**, a contar da data de assinatura do Contrato. O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, a critério da Administração, respeitado o limite legal.

### 2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL E REQUISITOS OPERACIONAIS

#### 2.1. Características Físicas e de Localização

O imóvel a ser locado é o único capaz de satisfazer plenamente as exigências da Regulação Municipal e deve atender às seguintes condições, atestadas pelo Laudo de Vistoria:

Requisito	Detalhamento Obrigatório
<b>Localização Estratégica</b>	Situação em região central, garantindo o fluxo ininterrupto de servidores e informações e facilitando a logística e a coordenação operacional da rede.
<b>Infraestrutura de Comunicação</b>	Capacidade estrutural para instalação de múltiplos <i>links</i> de internet, cabeamento de rede e infraestrutura para central, essenciais para a coordenação de leitos.
<b>Layout Funcional</b>	Área útil com layout que permita a Central de Mesas de Operação (comunicação), uma Sala de Reuniões/Coordenação





## 2.2. Condições de Entrega

O Locador deverá entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para o fim a que se destina.

## 3. CONDIÇÕES ECONÔMICAS E PAGAMENTO

### 3.1. Valor da Locação

- **Valor Mensal:** O valor da locação é fixado em R\$1.518,00 (mil quinhentos e dezoito reais).
- **Base de Justificativa:** O valor está devidamente justificado e comprovado como compatível com os preços de mercado para imóveis com as características singulares de localização e infraestrutura exigidas.

### 3.2. Formas de Pagamento e Reajuste

- **Pagamento:** O pagamento será efetuado mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao da competência, mediante apresentação da Nota Fiscal/Recibo de Aluguel.
- **Reajuste:** O valor do aluguel será reajustado anualmente, utilizando o índice IGP-M/FGV.

## 4. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

### 4.1. Obrigações do Locador (Contratado)

1. Garantir a posse mansa e pacífica do imóvel à Administração durante todo o período contratual, responsabilizando-se por qualquer impedimento jurídico ou ônus sobre o bem.
2. Assumir a responsabilidade pela realização de reparos estruturais necessários à manutenção da habitabilidade e segurança do imóvel.
3. Arcar com impostos e taxas que incidam sobre a propriedade, salvo acordo contratual específico (ex: IPTU).
4. Fornecer as certidões de regularidade fiscal e tributária do imóvel no momento da contratação.

### 4.2. Obrigações da Administração (Locatária)

1. Zelar pela conservação do imóvel, sendo responsável pelos pequenos reparos e manutenções decorrentes do uso (ex: torneiras, lâmpadas).
2. Realizar as obras de adaptação de *layout* (divisórias leves, pintura) necessárias ao seu funcionamento, desde que previamente autorizadas pelo Locador.



PREFEITURA DE  
**BUERAREMA**

CUIDANDO DO PRESENTE E CONSTRUINDO O FUTURO

3. Arrecadar o valor das despesas de consumo (água, energia elétrica, internet, etc.) e condomínio (se aplicável), desvinculadas do valor do aluguel.

## 5. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A execução do contrato de locação será acompanhada e fiscalizada por servidor da Secretaria Municipal de Saúde.

1. Atestar o recebimento da Nota Fiscal/Recibo de Aluguel.
2. Verificar o cumprimento das cláusulas contratuais, especialmente quanto à manutenção e segurança do imóvel.

Buerarema-BA, 22 de Agosto de 2025.

  
Adriana Silva Peixoto

SECRETÁRIA DE SAÚDE



PREFEITURA DE  
**BUERAREMA**  
RATIFICAÇÃO DE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

**Exmo. Sr. Gerivaldo Souza Freitas**

**Prefeito Municipal de Buerarema-BA**

Eu, Polyanderson dos Santos Reis, representante do Setor Contábil, consoante despacho recebido, e disposições legais, especialmente do art. 150 da Lei 14.133/2021 e art.60 da Lei 4.320/64, certifico, para os devidos fins de provas, que as despesas para Locação de imóvel que servirá para atender as atividades da Central de Regulação do Município de Buerarema-BA., no que se refere às dotações orçamentárias, encontra-se devidamente amparado e com regular disposição para empenho e liquidação, conforme dotações abaixo descritas:

**Poder: 2- Poder Executivo**

**Órgão: 08- Secretaria de Saúde**

**Unidade: 020802- Fundo Municipal de Saúde**

**Atividade/Projeto: 2.038- Manutenção das Ações da Secretaria Municipal de Saúde**

**Elemento de despesa: 3.3.90.36.00- Outros Serviços de Terceiros- Pessoa Física**

**Fonte de Recurso: 15001002- Receitas de Impostos e Transferências de Impostos-Saúde-15%**

A presente certidão confirma a existência de dotação orçamentária e a reserva de valores orçamentários. Por ser verdade, firmo o presente em duas vias de igual teor e forma para um só efeito.

Buerarema, 25 de Agosto de 2025

  
Polyanderson dos Santos Reis

REPRESENTANTE DO SETOR CONTÁBIL



PREFEITURA DE  
**BUERAREMA**  
CUIDANDO DO PRESENTE E CONSTRUINDO O FUTURO

# INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº029/2025

## PARECER JURÍDICO



## PARECER JURÍDICO

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº:** 141/2025

**INTERESSADO:** Secretaria Municipal de Saúde / Fundo Municipal de Saúde

**ASSUNTO:** Análise Jurídica de Minuta de Contrato de Locação de Imóvel – Inexigibilidade de Licitação

### **PRELIMINARES: DA NATUREZA E LIMITES DESTE PARECER CONSULTIVO**

Prima facie, impende registrar à autoridade administrativa competente que toda manifestação jurídica exarada por esta assessoria expressa uma posição meramente opinativa sobre a *quaestio juris sub-examine*, não devendo ser interpretada como um ato de gestão definitivo, mas sim como uma aferição técnico-jurídica, de caráter consultivo e vinculada estritamente à análise dos aspectos de legalidade e conformidade com o ordenamento jurídico vigente; esta verificação técnico-jurídica se restringe a apontar as condicionantes e os requisitos legais para a validade do ato proposto, nos termos do que enceta o ordenamento jurídico aplicável, e por sua natureza e delimitação funcional, esta análise não abrange o conteúdo de escolhas gerenciais específicas, nem tampouco ingressa na área de discricionariedade do administrador público, a quem compete sopesar, em seu âmbito discricionário, os elementos fáticos e técnicos que fundamentarão a decisão final; convém destacar, portanto, que compete à assessoria jurídica Administrativa prestar consultoria sob o prisma exclusivamente jurídico, não lhe sendo permitido incursionar-se em aspectos relativos à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos, tampouco examinar ou validar questões de natureza eminentemente técnica administrativa e/ou econômico-financeira, as quais devem ser atestadas e avaliadas pelos setores técnicos e financeiros competentes, estando reservados à esfera de gestão do administrador público legalmente investido da função decisória.

### **I - DO RELATÓRIO PORMENORIZADO**

Trata-se de análise jurídica da minuta do Termo de Contrato nº 129/2025, a ser celebrado entre o MUNICÍPIO DE BUERAREMA/BA, na qualidade de LOCATÁRIO, tendo como coparticipante o FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - FUMSAÚDE, e o Sr. GILVAN BATISTA DA SILVA, na qualidade de LOCADOR. O referido instrumento contratual é



oriundo do Processo Administrativo nº 141/2025 e visa formalizar a locação de um imóvel urbano, situado na Rua Ubaldo Ramos, nº 462, Centro, nesta municipalidade, para fins de instalação e funcionamento da Central de Regulação Municipal de Saúde, um serviço público de inegável relevância para a consecução das políticas públicas de saúde no âmbito local. A contratação em tela fundamenta-se na hipótese de inexigibilidade de licitação, com espeque no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre a contratação direta para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. O valor mensal da locação foi estipulado em R\$ 1.518,00 (um mil, quinhentos e dezoito reais), o que perfaz um montante global anual de R\$ 18.216,00 (dezoito mil, duzentos e dezesseis reais), com prazo de vigência estabelecido em 12 (doze) meses, a contar de 01 de setembro de 2025, com possibilidade de prorrogação por períodos sucessivos, nos termos da legislação aplicável e do interesse da Administração Pública. A minuta contratual detalha as obrigações das partes, as condições de pagamento, as regras para reajuste, a dotação orçamentária, as sanções administrativas em caso de descumprimento e as hipóteses de rescisão. O feito foi remetido a esta Assessoria Jurídica para análise e emissão de parecer quanto à sua regularidade formal e material, com vistas a subsidiar a decisão da autoridade competente acerca da celebração do ajuste.

## **II - DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA E DA ANÁLISE DO MÉRITO ADMINISTRATIVO**

Após a exposição fática, passa-se à análise jurídica da matéria, que se concentrará na verificação da legalidade do procedimento de contratação direta por inexigibilidade de licitação e na conformidade das cláusulas da minuta contratual com o ordenamento pátrio.

### **2.1. DA COMPETÊNCIA ADMINISTRATIVA E DO INTERESSE PÚBLICO**

Inicialmente, cumpre assentar que a celebração de contratos de locação de imóveis por entes da Administração Pública para a instalação de repartições e a prestação de serviços públicos é ato inserido na esfera de competência do Poder Executivo Municipal. A necessidade de dispor de um espaço físico adequado para o funcionamento da Central de Regulação Municipal de Saúde evidencia, de forma inequívoca, o interesse público subjacente à contratação, uma vez que tal serviço é essencial para a organização, o controle e a otimização do acesso dos cidadãos aos serviços do Sistema Único de Saúde (SUS). A competência para a assinatura do instrumento pelo Chefe do Poder Executivo, Sr. Gerivaldo Souza Freitas, e pela Secretária Municipal de Saúde, Sra. Adriana Peixoto Silva, na qualidade de representante do Fundo Municipal de Saúde, encontra amparo na Lei Orgânica Municipal e na estrutura administrativa do ente federado, não se vislumbrando, neste ponto, qualquer vício de competência que macule o ato.



## **2.2. DA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO E SEUS PRESSUPOSTOS LEGAIS**

O cerne da análise jurídica da presente contratação reside na modalidade escolhida pela Administração: a inexigibilidade de licitação. O artigo 37, inciso XXI, da Constituição da República Federativa do Brasil, estabelece a regra geral da obrigatoriedade de licitação para contratações realizadas pelo Poder Público, visando assegurar a isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa. Contudo, a própria Carta Magna ressalva os casos especificados na legislação, permitindo, em situações excepcionais, a contratação direta. A Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, elenca as hipóteses de inexigibilidade de licitação, que ocorrem quando há inviabilidade de competição.

O caso em tela ampara-se no inciso V do referido artigo, que autoriza a contratação direta para a "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha". A interpretação deste dispositivo exige cautela, pois a inexigibilidade não decorre da mera conveniência do administrador, mas de uma necessidade objetivamente demonstrada. Para que a contratação seja legítima, é imprescindível que o processo administrativo contenha elementos probatórios robustos que justifiquem a escolha de um imóvel específico em detrimento de outros. A justificativa deve ser pautada na conjugação de dois fatores essenciais e cumulativos: as características das instalações e a localização do bem. Não basta que o imóvel seja bom; é preciso demonstrar que suas particularidades (tamanho, estrutura, acessibilidade, etc.) e sua localização (proximidade a outros serviços, facilidade de acesso para a população, etc.) o tornam o único capaz de atender plenamente às necessidades da Administração para o fim desejado. Portanto, este parecer pressupõe, para sua validade, que o Processo Administrativo nº 141/2025 está devidamente instruído com um estudo técnico e uma justificativa formal da autoridade competente que evidenciem, de forma clara e pormenorizada, as razões pelas quais apenas o imóvel situado na Rua Ubaldo Ramos, nº 462, atende aos requisitos para a instalação da Central de Regulação Municipal de Saúde, demonstrando a inviabilidade de competição.

Adicionalmente, um requisito intrínseco à validade da contratação direta é a comprovação de que o preço pactuado é compatível com o valor de mercado, conforme avaliação prévia. A Administração deve realizar uma pesquisa de preços na região para imóveis com características semelhantes, a fim de certificar que o valor do aluguel de R\$ 1.518,00 mensais é justo e não representa prejuízo ao erário. Esta avaliação de compatibilidade com o mercado é um elemento de natureza técnica, cuja responsabilidade pela elaboração e juntada aos autos recai sobre o setor administrativo competente, sendo um pressuposto de validade do ato que esta



assessoria jurídica não tem como aferir, mas cuja existência é fundamental para a aprovação da contratação.

### **2.3. DO REGIME JURÍDICO APLICÁVEL AO CONTRATO E DA ANÁLISE DETALHADA DAS CLÁUSULAS**

O contrato de locação celebrado pela Administração Pública possui natureza híbrida. Submete-se, primordialmente, às normas de direito público, especialmente à Lei nº 14.133/2021 no que tange aos aspectos de formalização, fiscalização, sanções e rescisão, mas também se rege, supletivamente, pelas normas de direito privado, em especial a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e o Código Civil, naquilo que não conflitar com o regime publicístico. A minuta em análise demonstra ter observado essa dualidade normativa.

A **Cláusula Primeira**, que define o objeto, é clara e precisa, especificando o imóvel e sua destinação, o que atende aos requisitos legais de determinação do objeto contratual. A **Cláusula Segunda** fundamenta corretamente a contratação na Lei nº 14.133/2021, embora, como já ressaltado, a validade de tal fundamento dependa da robustez da instrução processual.

As **Cláusulas Terceira e Quarta**, que estabelecem os deveres e responsabilidades do LOCADOR e do LOCATÁRIO, respectivamente, estão em harmonia com as disposições da Lei nº 8.245/1991 e com as boas práticas contratuais. Notadamente, a cláusula 3.1.11, que exige do locador a manutenção das condições de habilitação, e a cláusula 4.1.7, que responsabiliza o locatário por danos causados por seus agentes, são disposições adequadas e protetivas ao interesse público.

A **Cláusula Quinta**, referente às benfeitorias, adota o regramento padrão da Lei do Inquilinato, permitindo a indenização por benfeitorias necessárias e úteis autorizadas, o que se mostra equilibrado e em conformidade com o artigo 35 da Lei nº 8.245/1991.

A **Cláusula Sexta**, que fixa o valor do aluguel, e a **Cláusula Sétima**, que disciplina a forma de pagamento, estão redigidas de maneira adequada. A previsão de atesto prévio ao pagamento (item 7.2) e a verificação da regularidade fiscal do locador (item 7.4) são mecanismos de controle essenciais e obrigatórios nos contratos administrativos. A fórmula de cálculo para encargos moratórios (item 7.8) confere previsibilidade e segurança jurídica em caso de atraso no pagamento por parte do Município.

A **Cláusula Oitava**, que trata da vigência e da prorrogação, está em consonância com as normas de direito público, prevendo a possibilidade de prorrogações sucessivas, desde que precedidas da comprovação de vantajosidade e compatibilidade de preços, formalizadas por meio de termo aditivo, o que atende ao princípio da continuidade do serviço público. A **Cláusula Décima**, sobre o reajuste, prevê a aplicação de índice oficial