



JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL
(art. 74, § 5º da Lei 14.133/21)

OBJETO: Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS) no bairro Serrinha, Município de Mauriti/CE, a fim de atender à população local com serviços básicos de saúde, consultas, procedimentos e orientações preventivas.

No desempenho de suas funções, o gestor público deve pautar suas ações em conformidade com os preceitos legais e princípios lógicos que regem a Administração Pública, particularmente os princípios da impessoalidade, legalidade, publicidade, moralidade e, sobretudo, o princípio da eficiência, todos visando à promoção do bem-estar coletivo e à correta gestão dos bens públicos.

Especificamente no que concerne ao Princípio da Eficiência, o Estado precisa estar preparado para gerir de forma precisa o patrimônio, recursos e as políticas públicas. Dentre as vertentes oriundas da aplicação deste princípio, pode-se mencionar a produtividade, exigência pertinente por qualquer cidadão aos órgãos públicos, mas para que a Administração Pública e precisamente o município, demonstre produtividade, é preciso que haja aparato, suporte tanto em relação ao funcionalismo, quanto a estrutura física, não basta, portanto, a divisão organizacional, é fundamental, implementar esta organização.

Esta obrigatoriedade, com certeza, busca a propiciar uma solução sem a qual não se conseguiria arrematar o melhor contratante para a Administração Pública, que hoje, no rol de seus princípios, inclui o da eficiência, mormente em período em que se exige maior conhecimento técnico para o exercício do mister e segurança dos atos administrativos.

DA CONDIÇÃO DA PROPOSTA

O imóvel pretendido para locação está localizado na Avenida Senhor Martins, nº 765, Bairro Serrinha, Zona Urbana, Mauriti/CE, e pertence ao Sr. Francisco Rubens de Sá, inscrito no CPF nº 194.75.253-00.

DA FUNDAMENTAÇÃO

A presente contratação tem como base legal o art. 74, inciso V, § 5º da Lei Nº 14.133/21 e alterações posteriores, in verbis:

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 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;



enairil





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

Após avaliação prévia, constatou-se que o imóvel se encontra em perfeito estado de conservação, comportando adequadamente as atividades da Unidade Básica de Saúde (UBS) Serrinha, incluindo recepção, banheiros, copa, farmácia e consultórios. Sua localização é estratégica, situando-se em uma área central do bairro Serrinha e próxima à população atendida, especialmente aqueles residentes na zona rural.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta:

“as características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre os particulares.”

O imóvel atende de maneira adequada às necessidades da UBS Serrinha, facilitando o acesso da comunidade local e garantindo a prestação de serviços de saúde com segurança e eficiência. Sua estrutura é compatível com as normas de acessibilidade e segurança, promovendo a inclusão e o bem-estar dos usuários.

A escolha pela locação do imóvel refere-se à solução mais eficaz encontrada, garantindo um espaço seguro, confortável e funcional para as atividades administrativas e operacionais da UBS. Além disso, a inexistência de imóveis públicos que atendam aos critérios reforça a necessidade da locação.

O assunto também é definido por Sérgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, como bem se reportam:

Imóvel destinado ao “serviço público”, aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localização e instalações se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse público, das atividades administrativas. (Dispensa e Inexigibilidade de Licitação p.60)

Considerando que a referida locação se apresenta como solução para essa demanda, o contrato será regido pelo direito privado, conforme a Lei nº 8.245/91, que permite maior prazo de vigência de acordo com seu art. 3º, *in verbis*:

Art. 3º. O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.





CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, propõe-se a locação do imóvel de propriedade do Sr. Francisco Rubens de Sá, inscrito no CPF nº 194.75.253-00, destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS) no bairro Serrinha.

A singularidade do referido imóvel encontra-se plenamente justificada pela adequação de suas instalações às necessidades da UBS e pela sua localização estratégica, que favorece o acesso da comunidade local, atendendo assim ao interesse público e garantindo a continuidade e eficácia dos serviços de saúde.

A presente locação fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, que prevê a contratação direta para imóveis cujas características de instalações e localização justifiquem sua escolha.

Mauriti-CE, 23 de janeiro de 2025.

MARIA EVÂNIA SOUSA FURTADO
SECRETÁRIA DE SAÚDE