



TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Processo Administrativo de Licitação nº 074/2026

Inexigibilidade nº 019/2026

01 – Do Objeto

Objeto da Contratação: locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde/ESF – Estratégia Saúde da Família Cidade Nova.

ITEM	CÓDIGO CNBS	DESCRIÇÃO	QUANT.	UNID.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	4316	LOCAÇÃO DE IMÓVEL: Complementação: Locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde - ESF Cidade Nova. Endereço: Rua Raul Coelho, nº420, Bairro Centro, Capelinha/MG.	12	Mês	R\$ 3.192,00 (Conforme Avaliação do Imóvel)	R\$ 38.304,00 (Conforme Avaliação do Imóvel)

02 – Do contratado e Dos Preços

2.1. Do contratado:

2.2. R\$ 38.304,00 (trinta e oito mil, trezentos e quatro reais), perfazendo 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 3.192,00 (três mil, cento e noventa e dois reais).

03 – Da Condição de Pagamento

Pagamento: pagamento mensal conforme faturamento.

04 – Dotação Orçamentária

08.01.02.10.301.0010.2058



Ficha 421

05 – Razões

A presente contratação justifica-se pela premente necessidade de viabilizar a instalação e o efetivo funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS) / Estratégia Saúde da Família (ESF) Cidade Nova, serviço de Atenção Primária à Saúde vinculado à Secretaria Municipal de Saúde. O Município de Capelinha não dispõe de imóvel próprio, livre e desocupado, que ofereça a infraestrutura física adequada para a instalação imediata da referida unidade em sua área de abrangência. A escolha do imóvel situado na Rua Raul Coelho, nº 420, Bairro Cidade Nova, fundamenta-se, sobretudo, no critério de exclusividade geográfica e pertinência estrutural. A sua localização é estritamente estratégica e centralizada em relação ao território de abrangência da ESF, constituindo a única alternativa viável capaz de garantir o acesso universal, facilitado e sem barreiras de deslocamento para a população adscrita, em especial idosos, gestantes e pessoas com deficiência. Soma-se a isso o caráter inadiável da demanda: a Administração não pode postergar a ocupação de um espaço físico sob pena de deixar a comunidade desassistida de serviços essenciais e contínuos de saúde pública. Ademais, restou demonstrada a inviabilidade de competição pela absoluta escassez de outros imóveis disponíveis no mercado local que satisfaçam, de forma simultânea, às inegociáveis exigências geográficas (localização exata no bairro demandado), estruturais e sanitárias demandadas para o regular funcionamento deste serviço.

Diante do cenário delineado, a solução identificada como a mais vantajosa e pertinente, sob a ótica da eficiência administrativa, consiste na locação direta do referido imóvel particular. A estrutura edificada dispõe de disposição física compatível com a organização dos ambientes mínimos necessários ao funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde, comportando de maneira fluida espaços essenciais como recepção, consultórios médico e de enfermagem, salas de vacina e de procedimentos, além de instalações sanitárias. Cumpre destacar que o imóvel necessita de adequações pontuais de acessibilidade e funcionalidade. Contudo, considerando tratar-se de reparos de pequena monta e, fundamentalmente, diante da urgência imperiosa em iniciar os atendimentos de saúde, o próprio Município arcará com os custos e a execução destas adequações. Tal medida excepcional garante a celeridade na abertura da ESF Cidade Nova, impedindo que a população padeça desassistida enquanto se aguarda a morosa execução de obras particulares por parte do locador. A consolidação desta locação afasta a necessidade de investimentos vultosos e demorados em obras públicas de construção civil, assegurando a implantação célere da unidade e prestigiando a economicidade na aplicação dos recursos públicos.

06 – Razão da Escolha do Fornecedor



6.1. A seleção do imóvel para a locação é caracterizada pela inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei Federal Nº 14.133/2021. Esta decisão baseia-se nos seguintes critérios e justificativas:

Avaliação Prévia do Imóvel: Uma avaliação prévia do imóvel foi realizada, examinando sua adequação em termos de tamanho, localização, acessibilidade e infraestrutura. Esta avaliação assegura que o imóvel atenda plenamente às exigências operacionais e de localização requeridas.

Justificativas da Singularidade e Vantagem do Imóvel: O imóvel escolhido é único no mercado e sua locação é considerada a mais vantajosa para a Administração Pública Municipal, evidenciando a singularidade do mesmo e a vantagem em termos de localização, acessibilidade e adequação às necessidades específicas.

Capelinha, 12 de agosto de 2026.

Fernando César Moreira da Silva
Secretário Municipal de Saúde

