



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 09.002/2025-INEX.

1 - ABERTURA:

Por ordem do Senhor Ordenador de Despesas **Francisco Ielano Vasconcelos Mesquita**, da Secretaria de Saúde, foi instaurado o presente processo de Inexigibilidade de licitação objetivando a Locação de imóvel situado à Rodovia Mendel Steinbruch, 4460, cep: 61.800-000, Monguba – Pacatuba-CE, destinado ao funcionamento do almoxarifado da central de abastecimento farmacêutico e outros junto a Secretaria de Saúde do Município de Pacatuba.

2 - DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A contratação do imóvel será realizada por **Inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, tendo em vista que o imóvel em questão é o único que atende integralmente às características e necessidades do Almoxarifado Central de Abastecimento Farmacêutico, conforme demonstrado no Documento de Formalização de Demanda (DFD).

Ressalta-se, ainda, que além de sua plena disponibilidade para uso, o valor da locação encontra-se compatível com os preços praticados no mercado, conforme constatado no Laudo de Avaliação nº 07/2025.

3 - DO FUNDAMENTO JURÍDICO:

Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição para aquisição ou locação de imóvel cujas **características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha**, desde que preenchidos os requisitos estabelecidos no §5º do mesmo dispositivo legal *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;**

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



Como é sabido, a Licitação para contratação de obras, serviços, compras e alienações é uma exigência constitucional, para toda Administração Pública, conforme ditames do artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal.

Artigo 37 - (*Omissis*)

[...]

"XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações."

Para regulamentar os procedimentos licitatórios e essas eventuais ressalvas, a Lei Nacional nº 14.133/2021, mais conhecida como a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, em seu art. 1º, determina que as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios sujeitam-se às normas gerais de licitação e contratação nela previstas.

Sabe-se que o procedimento administrativo de licitação é a regra. Assim, quando a Administração visa a aquisição de um bem ou a contratação de um determinado serviço, pesquisa no mercado várias empresas que possam atender à sua necessidade e realiza a contratação mediante licitação.

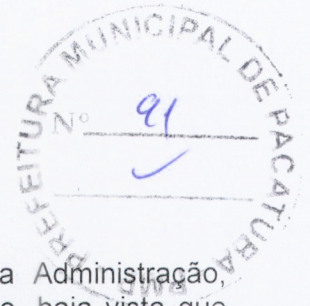
A aquisição de um equipamento ou serviço comum pode ser feita por meio de múltiplos fornecedores/prestadores de serviço, que comercializem esse tipo de produto/serviço. Muitos interessados em condição de serem contratados podem fornecer à Administração, desde que atendidos os pré-requisitos documentais e as especificações da contratação. Há todo um universo de competidores. Nesse caso, nota-se claramente que se trata de um bem ou serviço corriqueiro, cuja oferta está fácil e ordinariamente disponível no "mercado padrão", fato este que justifica a abertura de um procedimento licitatório.

Assim, ante à possibilidade de concorrência, imperiosa está a realização do certame cujo processamento ocorre dentro das regras estabelecidas que guardam a isonomia entre os competidores. Diante disso, a regra, *in casu*, é licitar, pois a escolha de um determinado fornecedor sem o devido procedimento licitatório, favorecendo apenas um dentre muitos, inexoravelmente, irá quebrar o equilíbrio da competição, ferindo frontalmente o princípio da isonomia.

Todavia, existem certos casos em que a administração **pode ou deve deixar de realizar licitação**, tornando-a **dispensada, dispensável e inexigível**.

Inexigibilidade, no sentido literal do termo, é aquilo que deixa de ser exigível; que não é obrigatório ou compulsório. JESSÉ TORRES PEREIRA JUNIOR cuida do assunto asseverando que "licitação inexigível equivale à licitação impossível; é inexigível porque impossível; é impossível porque não há como promover-se a competição".

Nessa situação, a regra de licitar dá lugar à sua **exceção de não licitar**, pois o objeto assume uma característica tal que se torna incompatível com a realização de uma competição, e para



o qual a Nova Lei das Licitações, em razão do objeto almejado pela Administração, estabeleceu a previsão de sua contratação por inexigibilidade de licitação, haja vista que apenas um bem ou serviço específico, com certas características, irá satisfazer o interesse público. Como afirma CELSO ANTONIO BANDEIRA DE MELLO, "Só se licitam bens homogêneos, intercambiáveis, equivalentes. Não se licitam coisas desiguais".

De acordo com o art. 74, inciso V, da nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), é inexigível a licitação para a aquisição ou locação de imóvel desde que atendidas as seguintes condicionantes: (i) **as características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha**; (ii) **não existam imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades administrativas**; (iii) **demonstração da singularidade do imóvel a ser locado e que evidencie vantagem para a Administração**; e (iv) **o preço seja compatível com o mercado**.

Nesse sentido, afigura-se elegível a contratação direta, na modalidade de inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V c/c §5º, da Lei Federal nº 14.133/21, para a locação de imóvel situado à Rodovia Mendel Steinbruch, 4460, cep: 61.800-000, Monguba – Pacatuba-CE, em nosso município, em virtude da inviabilidade de competição, diante das seguintes razões:

Está comprovado que é inviável a competição, sendo, portanto, permitida a locação de imóvel por meio de Inexigibilidade de Licitação, considerando que GISLAINE APARECIDA SOUSA SALES, inscrita no CPF: 362.295.393-49, é proprietária do imóvel situado à Rodovia Mendel Steinbruch, 4460, cep: 61.800-000, Monguba – Pacatuba-CE, cujas características de instalações e de localização atendem precisamente às necessidades do Município, conforme demonstrado em Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência, que integram os presentes autos.

A contratação do imóvel será realizada por **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, tendo em vista que o imóvel em questão é o **único que atende integralmente às características e necessidades do Almojarifado da Central de Abastecimento Farmacêutico de Abastecimento Farmacêutico**, conforme demonstrado no **Documento de Formalização de Demanda (DFD)**.

Ressalta-se, ainda, que além de sua plena disponibilidade para uso, o valor da locação encontra-se compatível com os preços praticados no mercado, conforme constatado no **Laudo de Avaliação nº 07/2025**.

O imóvel foi avaliado previamente, conforme Laudo de Avaliação Laudo de Avaliação nº 07/2025, elaborado por Elismar de Oliveira Sá, engenheiro civil, matrícula nº 3421-5 CONFEA 060353148-2, anexado aos presente autos.

Assim, tendo em vista que o imóvel possui as características e localização necessárias para garantir o adequado funcionamento do equipamento da Secretaria contratante e a prestação eficiente dos serviços, cujas condições definiram a sua escolha pela Administração Pública, tem-se que o caso em questão se enquadra perfeitamente no dispositivo em que a lei classifica como licitação **inexigível**.

Desta forma, uma vez atendidas as disposições normativas dos artigos 72 e 74 inciso V, quais sejam: formalização do devido processo administrativo de inexigibilidade; locação de imóvel que atende às condicionantes legais; preço compatível com o mercado; e a autorização pela



autoridade competente, revela-se devidamente justificada a presente contratação mediante inexigibilidade de licitação.

4 – DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA:

A escolha recaiu sobre o imóvel localizado à Rodovia Mendel Steinbruch, 4460, CEP: 61.800-000, Monguba – Pacatuba-CE, por possuir os requisitos legais necessários à sua contratação, além de possuir preço compatível com o de mercado, conforme Laudo Técnico de Avaliação, consoante justificativas e documentos que repousam nos presentes autos, cuja propriedade é da Sra. GISLAINE APARECIDA SOUSA SALES, inscrita no CPF: 362.295.393-49, que apresenta os requisitos de habilitação e qualificação mínimos necessários solicitados pela Administração.

A contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação com fundamento no Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o IMÓVEL que se pretende locar nesse momento apresenta as características de instalação e localização que tornaram necessária sua escolha pela Administração, conforme interesse da Secretaria de Saúde, bem como possui total disponibilidade de sua estrutura física e valor compatível com o preço de mercado, conforme Laudo de Avaliação de nº 07/2025.

Considerando que o Município de Pacatuba não dispõe de um prédio próprio que atenda integralmente às necessidades da Secretaria de Saúde para o fim estabelecido no Documento de Formalização de Demanda (DFD), e diante da inexistência de outro imóvel que contemple todas as exigências para o adequado funcionamento do órgão, foi realizada uma análise criteriosa a fim de identificar uma edificação que possibilite a instalação e operação eficiente da secretaria.

Nesse sentido, foi identificado o imóvel situado à Rodovia Mendel Steinbruch, 4460, CEP: 61.800-000, Monguba – Pacatuba-CE, que atende plenamente às especificações estabelecidas no DFD, assegurando infraestrutura adequada e condições favoráveis ao desempenho das atividades institucionais.

O imóvel foi avaliado previamente, conforme Laudo de Avaliação Laudo de Avaliação nº 07/2025, elaborado por Elismar de Oliveira Sá, engenheiro civil, matrícula nº 3421-5 CONFEA 060353148-2, anexado aos presente autos.

Assim, tendo em vista que o imóvel possui as características e localização necessárias para garantir o adequado funcionamento do equipamento da Secretaria contratante e a prestação eficiente dos serviços, cujas condições definiram a sua escolha pela Administração Pública, tem-se que o caso em questão se enquadra perfeitamente no dispositivo em que a lei classifica como licitação **inexigível**.

A contratação do imóvel será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que se trata de um imóvel que atende aos requisitos mínimos de qualidade em termos de infraestrutura predial, oferecendo condições de funcionamento para atender às demandas e necessidades administrativas.



5 – DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do erário deve ser meta permanente de qualquer administração.

Considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, tem-se que a justificativa do preço é um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos, a teor do inciso VII, do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021.

Mesmo tratando-se o caso em tela de contratação por Inexigibilidade de Licitação, onde há inviabilidade de competição, a Administração Pública Municipal deve justificar o preço contratado de modo a demonstrar que o valor se encontra adequado ao preço de mercado.

O Município de Pacatuba/CE, assim como diversos outros municípios brasileiros, não possui estrutura pública suficiente para acomodar todos os setores administrativos essenciais à gestão municipal. Nesse contexto, torna-se necessária a locação de um imóvel para abrigar o almoxarifado da Central de Abastecimento Farmacêutico e demais setores vinculados à Secretaria de Saúde.

O imóvel situado na Rodovia Mendel Steinbruch, 4460, CEP 61.800-000, Monguba – Pacatuba/CE, foi identificado como a opção que melhor atende às exigências físicas e estruturais necessárias para o funcionamento adequado da Central de Abastecimento Farmacêutico, conforme atestado no Laudo de Vistoria e Avaliação anexo. O imóvel apresenta amplas instalações, infraestrutura adequada, acessibilidade e condições que favorecem a eficiência das atividades operacionais, garantindo o correto armazenamento, recebimento e distribuição dos insumos e medicamentos essenciais à rede de saúde municipal.

A localização estratégica do imóvel, situado às margens da Rodovia Mendel Steinbruch, constitui um fator determinante na escolha do local, uma vez que proporciona acesso facilitado às principais vias de transporte, otimizando a logística de recebimento e distribuição dos insumos da Central de Abastecimento Farmacêutico. Esse aspecto é essencial para garantir maior celeridade e segurança no abastecimento da rede pública de saúde do município, minimizando custos operacionais e assegurando maior eficiência na prestação dos serviços.

Diante desses fatores, considerando a adequação do imóvel às necessidades da administração municipal, o atendimento aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência e a compatibilidade do valor locatício com o mercado imobiliário local, o preço da locação fixado no Laudo de Vistoria e Avaliação será considerado como o teto máximo a ser pago pela administração municipal. Essa definição fundamenta-se na relação custo-benefício proporcionada pelo imóvel, assegurando à gestão municipal um espaço adequado, bem localizado e plenamente apto a atender as demandas da Central de Abastecimento Farmacêutico, contribuindo para a eficácia dos serviços públicos de saúde.

Tratando-se de inexigibilidade de Licitação, ou seja, quando em tese não há possibilidade de competição, o preço da locação foi baseado em Laudo de Avaliação nº 07/2025, elaborado por Elismar de Oliveira Sá, engenheiro civil, matrícula nº 3421-5 CONFEA 060353148-2, anexado aos presente autos, o qual fixou os parâmetros de precificação de mercado.

Assim, vale ressaltar que o preço mensal da locação é de R\$ 7.950,00 (sete mil, novecentos e cinquenta reais), perfazendo o valor global de R\$ 95.400,00 (noventa e cinco mil e quatrocentos reais), para o período de 12 (doze) meses, está em compatibilidade com o valor



do mercado imobiliário local, conforme Laudo de Avaliação elaborado pelo Setor competente desta municipalidade.

6 – DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

O contrato vigorará a partir da data de sua assinatura pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, a critério das partes, na forma da Lei nº 14.133/2021 e Lei nº 8.245/91.

7 – DO PAGAMENTO:

Os pagamentos serão realizados mediante a apresentação da Nota Fiscal e Fatura correspondente. A Fatura deverá ser aprovada, obrigatoriamente, pelo Setor competente da SECRETARIA DE SAÚDE que atestará a execução do objeto contratado, acompanhado da seguinte documentação:

- a) Nota Fiscal / fatura discriminativa, em via única, devidamente atestada pelo gestor do contrato;
- b) Prova de Regularidade relativa aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União (inclusive contribuições sociais), com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014;
- c) Prova de Regularidade relativa à Fazenda Estadual do domicílio ou sede da licitante;
- d) Prova de Regularidade relativa à Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante;
- e) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa, nos termos do Título VII-A das Consolidações das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

8 – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE DE RECURSOS:

As despesas ocorrerão à conta de recursos específicos consignados no respectivo orçamento municipal, inerente à Unidade Gestora Contratante.

Dotação: 09.01.10.302.0043.2.011

Elemento de Despesas: 33.90.36.00

Fonte de Recurso: 1500100200

PACATUBA-CE, 21 de março de 2025.

Paula de V. M. Cardoso
Paula de Vasconcelos Monte Cardoso
Agente de Contratação