



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATAÇÃO- DLC/PMC



Processo nº 042/2026

Inexigibilidade nº 005/2026

Objeto: CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO (CAF) EM ATENDIMENTO À SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CANTÁ-RR.

RELATÓRIO DE JULGAMENTO E HABILITAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE

I- DO OBJETO E CONTEXTO DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de procedimento administrativo instaurado com o objetivo de contratar a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Centro de Abastecimento Farmacêutico – CAF, para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Cantá/RR, conforme condições e especificações constantes no Termo de Referência.

A Secretaria Municipal de Saúde – SEMSA possui a responsabilidade institucional de assegurar a adequada execução da Assistência Farmacêutica no âmbito municipal, o que demanda espaço físico apropriado para o recebimento, armazenamento, controle e distribuição de medicamentos e insumos destinados às unidades da rede municipal de saúde.

Atualmente, o CAF encontra-se instalado e em funcionamento no imóvel objeto da presente contratação, em decorrência de vínculo anterior formalizado por meio do Processo nº 024/2021 – Dispensa de Licitação nº 009/2021. Segundo as informações apresentadas pela unidade requisitante, o imóvel possui localização estratégica e infraestrutura já adaptada ao desenvolvimento das atividades do Centro de Abastecimento Farmacêutico.

A permanência no imóvel foi justificada pela unidade requisitante com fundamento na necessidade de continuidade das atividades, na localização próxima à sede administrativa da SEMSA, na estrutura existente e nos custos e riscos relacionados à transferência dos medicamentos, equipamentos e demais instalações para outro local.

O procedimento foi encaminhado ao Departamento de Licitações e Contratações para verificação da regularidade da instrução processual, da documentação da futura locadora e do atendimento aos requisitos exigidos para a contratação direta por inexigibilidade, especialmente aqueles previstos nos arts. 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A presente análise possui natureza administrativa e será realizada com base nos documentos constantes dos autos, sem substituir as avaliações de natureza técnica, mercadológica, contábil e jurídica atribuídas aos respectivos setores e profissionais competentes.

II – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

As compras e contratações das entidades públicas seguem obrigatoriamente um regime regulamentada por Lei. O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATAÇÃO- DLC/PMC

A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

(...)

"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.

Entretanto há requisições que por características específicas tornam-se impossíveis ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais. Na ocorrência de licitações inviáveis ou impossíveis a lei previu exceções as regras, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de licitação. Trata-se de procedimento realizado sob obediência ao estabelecido no artigo 72, lei 14.133/2021.

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de **inexigibilidade** e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente de



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATAÇÃO- DLC/PMC



contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

No presente caso, o Processo Administrativo nº 042/2026 foi instaurado com a finalidade de viabilizar a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Centro de Abastecimento Farmacêutico – CAF, para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Cantá/RR.

O imóvel objeto da contratação está situado na Rua José Inácio de Queiroz, s/n, Centro, Cantá/RR, e já é utilizado pela Administração para o funcionamento do CAF, em razão de vínculo contratual anterior decorrente do Processo nº 024/2021 – Dispensa de Licitação nº 009/2021.

Conforme as justificativas apresentadas pela unidade requisitante, a continuidade da utilização do imóvel decorre de sua localização próxima à sede administrativa da SEMSA, da infraestrutura já instalada e das condições existentes para o recebimento, armazenamento, controle e distribuição de medicamentos e insumos destinados às unidades da rede municipal de saúde.

A unidade requisitante também informou que eventual transferência do CAF exigiria a desmobilização da estrutura atual, o transporte dos medicamentos e equipamentos, a instalação de nova estrutura de climatização e a realização de adaptações físicas e elétricas em outro imóvel, podendo ocasionar custos adicionais, riscos à conservação dos produtos farmacêuticos e prejuízos à continuidade das atividades.

Diante dessas características, a unidade requisitante propôs o enquadramento da contratação na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

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.

Para a caracterização dessa hipótese, não basta demonstrar apenas a necessidade de locação, a ocupação anterior ou a conveniência de permanência no imóvel. A Administração deve comprovar, de maneira objetiva, que as características de suas instalações e de sua localização tornam necessária a escolha daquele bem e inviabilizam a competição com outros imóveis eventualmente disponíveis. Além disso, o § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021 estabelece requisitos específicos e cumulativos:

§ 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;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATAÇÃO- DLC/PMC



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.

No âmbito do Processo nº 042/2026, foram apresentados, entre outros documentos, o Documento de Formalização da Demanda, o Estudo Técnico Preliminar, o Mapa de Análise de Riscos, o Termo de Referência, as justificativas da inexigibilidade e da razoabilidade do preço, documentos pessoais e certidões da interessada, documentos municipais relativos ao imóvel e avaliação elaborada por profissional de engenharia.

A documentação apresentada indica que a escolha do imóvel está fundamentada, principalmente, nos seguintes elementos:

- I – continuidade das atividades do Centro de Abastecimento Farmacêutico;
- II – localização próxima à sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde;
- III – existência de estrutura física já utilizada e adaptada ao funcionamento do CAF;
- IV – necessidade de manutenção das condições de armazenamento, climatização e segurança dos medicamentos;
- V – redução dos riscos decorrentes da transferência dos medicamentos e equipamentos; e
- VI – possibilidade de evitar despesas adicionais com mudança e adaptação de outro imóvel.

Quanto aos requisitos específicos do art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, foram apresentados:

- I – laudo de avaliação elaborado por profissional de engenharia, contendo avaliação do valor locatício;
- II – certificação formal emitida pelo setor competente (SEMPALF) quanto à inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda às necessidades do CAF;
- III – justificativa da singularidade das instalações e da localização do imóvel;
- IV – demonstração das vantagens administrativas, operacionais e econômicas decorrentes da permanência do CAF no local; e

A documentação apresentada demonstra que a escolha não decorre exclusivamente da ocupação anterior ou da conveniência da Administração, mas das características específicas das instalações, da localização, da infraestrutura já implantada e dos custos e riscos relacionados à transferência do Centro de Abastecimento Farmacêutico para outro endereço.

Dessa forma, consideram-se demonstrados, no âmbito da fase preparatória, os elementos necessários ao enquadramento do objeto no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

III – DA ANÁLISE DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS E DO ATENDIMENTO ÀS EXIGÊNCIAS DO TERMO DE REFERÊNCIA

Após a conferência da documentação apresentada pela interessada e sua comparação com as exigências do Termo de Referência, verificou-se o atendimento dos requisitos pessoais, fiscais, trabalhistas, técnicos e econômicos necessários à contratação, conforme detalhado a seguir.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATAÇÃO- DLC/PMC



3.1. Documentação pessoal e capacidade jurídica

Foram apresentados o RG e o CPF da interessada, permitindo sua completa identificação e a verificação de sua capacidade para celebrar o contrato de locação.

3.2. Regularidade fiscal e trabalhista

Foram apresentadas as certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, bem como a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT. Também foram juntadas certidões de distribuição de ações cíveis e criminais e certidão de falência e concordata, esta última apresentada em caráter complementar. Após a conferência da autenticidade, do conteúdo e do prazo de validade das certidões, não foram identificadas restrições que impeçam a contratação.

3.3. Comprovação da posse, da propriedade e da legitimidade para locação

Foram apresentados recibo e instrumento de compra e venda, além de certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Cantá/RR contendo informações sobre a área, o lançamento tributário e a inscrição imobiliária do imóvel. Os itens 4.1, alínea “a”, e 9.3, alínea “a”, do Termo de Referência admitem instrumento particular ou público de promessa ou contrato de compra e venda como comprovação do justo título e da posse.

3.4. Avaliação mercadológica e vistoria técnica

Consta nos autos Laudo de Avaliação Mercadológica e Vistoria Técnica elaborado pelo engenheiro civil Rannieri Schneider Leite de Lima. O laudo apresenta a identificação do imóvel, suas características físicas, o estado de conservação, a metodologia adotada e os parâmetros utilizados para avaliação, concluindo pela compatibilidade do valor mensal de R\$ 2.500,00 com o mercado imobiliário local.

3.5. Justificativa e compatibilidade do preço

A locadora apresentou proposta no **valor mensal de R\$ 2.500,00, correspondente ao total de R\$ 30.000,00 para o período de 12 meses.** O valor encontra respaldo no Laudo de Avaliação Mercadológica e Vistoria Técnica, demonstrando compatibilidade com as características do imóvel e com os valores praticados no mercado local. O valor estimado da contratação corresponde exclusivamente ao aluguel, não incluindo despesas de consumo decorrentes da utilização do imóvel.

3.6. Despesas decorrentes da utilização do imóvel

O item 10.7 do Termo de Referência estabelece que a Administração será responsável pelas despesas ordinárias decorrentes do uso efetivo do imóvel, incluindo energia elétrica, água, esgoto, internet e manutenções rotineiras internas. Essas despesas não integram o valor mensal do aluguel e deverão ser pagas separadamente pela Administração, conforme o consumo efetivo durante a vigência contratual. Eventuais débitos anteriores ao início da vigência permanecerão sob responsabilidade da locadora, não podendo ser transferidos à Contratante.

3.7. Encargos incidentes sobre a propriedade

O Termo de Referência não transfere à Administração a responsabilidade pelo IPTU ou por outros encargos incidentes sobre a propriedade do imóvel.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATAÇÃO- DLC/PMC



Assim, os impostos, taxas e demais encargos vinculados à propriedade permanecerão sob responsabilidade da locadora, enquanto a Administração responderá somente pelas despesas de consumo e uso previstas no item 10.7.

3.8. Obrigações das partes

O Termo de Referência estabelece as obrigações da locadora e da Contratante, incluindo manutenção da estrutura predial, garantia do uso pacífico, realização de reparos estruturais, pagamento do aluguel, conservação ordinária e restituição do imóvel. As obrigações deverão ser reproduzidas integralmente no contrato e observadas durante toda a vigência.

3.9. Vistoria e relatório fotográfico

O item 5.1.3, alínea "b", prevê a realização de vistoria conjunta, com elaboração do Termo de Recebimento e Relatório Fotográfico detalhado do imóvel.

Após a análise dos documentos apresentados, verificou-se o atendimento das exigências relativas:

- I – à identificação e capacidade jurídica da interessada;
- II – à regularidade fiscal e trabalhista;
- III – à avaliação mercadológica e vistoria técnica;
- IV – à responsabilidade técnica do engenheiro;
- V – à compatibilidade do valor mensal da locação;
- VI – à proposta comercial; e
- VII – às obrigações de execução previstas no Termo de Referência.

IV - DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A locadora apresentou proposta comercial no **valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, correspondente ao valor de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)** para o período de **12 (doze) meses**.

Para fins de avaliação da compatibilidade do preço, consta nos autos laudo elaborado por engenheiro civil habilitado, mediante vistoria realizada no imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Abastecimento Farmacêutico – CAF.

Na avaliação, o profissional considerou as características físicas e construtivas do imóvel, sua localização, área, infraestrutura disponível, condições de conservação, funcionalidade dos ambientes e adequação à finalidade pretendida pela Secretaria Municipal de Saúde.

Conforme a conclusão técnica constante do laudo, o valor mensal de R\$ 2.500,00 mostra-se compatível com as características do imóvel e com os valores praticados no mercado imobiliário local, servindo como parâmetro para a análise da razoabilidade e da vantajosidade da contratação.

V – DA CONCLUSÃO

Após a análise do processo, verificou-se que a necessidade da contratação, a escolha do imóvel, a inviabilidade de competição e a compatibilidade do valor mensal de R\$ 2.500,00 estão devidamente demonstradas.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATAÇÃO- DLC/PMC



A documentação pessoal, fiscal, trabalhista e técnica apresentada atende às exigências da contratação. Recomenda-se apenas que, antes da assinatura do contrato, sejam confirmadas a matrícula e a certidão de ônus reais do imóvel e definidas, no instrumento contratual, as responsabilidades pelas despesas de consumo e pelos encargos da propriedade.

Diante disso, este Departamento de Licitações e Contratações manifesta-se **favoravelmente ao prosseguimento da Inexigibilidade nº 005/2026**, com fundamento nos arts. 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, encaminhando-se os autos à autoridade competente para autorização e demais providências cabíveis.

Ressalva-se, por fim, que a futura contratada não possui cadastro no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, circunstância que não impede o prosseguimento da contratação, desde que a regularidade jurídica, fiscal, social e trabalhista esteja devidamente comprovada por meio dos documentos juntados aos autos.

Cantá-RR, 22 de julho de 2026.


BRUNNO HENRIQUE DA CONCEIÇÃO TEIXEIRA
Agente de Contratação- CPL/PMC
Decreto nº 015/2024