

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUSA
TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº06/2026- SEMUSA-GAB/SEMUSA-DEA

Porto Velho, 10 de março de 2026.

1. IDENTIFICAÇÃO	
Processo Administrativo:005.002864/2025-82	
Unidade Orçamentária: Órgão:08 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE Unidade Orçamentária:31 - FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE	Projeto/Atividade/Operação Especial: SubFunção:302 - Assistência Hospitalar e Ambulatorial Programa:329 - ATENÇÃO ESPECIALIZADA, AMBULATORIAL E HOSPITALAR Projeto/Atividade:2.669 - Operacionalização das Unidades de Saúde da Atenção Especializada Elemento de Despesa:33903900000 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA Fonte de Recurso:160000000000000 - TRANSFERENCIAS FUNDO A FUNDO DE RECURSOS DO SUS PROVENIENTES DO GOVERNO FEDERAL - Bloco de Manutencao das Ações e Servicos Publicos de Saude

2. DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS (OU SERVIÇOS)

Locação tradicional de imóvel para instalação provisória do **Pronto Atendimento José Adelino da Silva**, da Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO, de acordo com os critérios técnicos estabelecidos, e demais condições mínimas exigidas neste instrumento, até que se conclua a reforma da unidade.

ITEM	DESCRIÇÃO	CATSER	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
1	Locação tradicional de imóvel para instalação do Pronto Atendimento José Adelino da Silva , da Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO	4316	SERVIÇO	12	R\$ 46.917,15	R\$ 563.005,80

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, especialmente nos casos de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

4. JUSTIFICATIVA (CAUSAS)

A **presente necessidade de contratação**, visa motivar e explanar as primordialidades da demanda em questão, em atendimento ao que preceitua a legislação aplicável. Importante consignar que a descrição da necessidade e quantidade estimada no processo foram elaboradas pelo Departamento de Média e Alta Complexidade (DMAC/SEMUSA), através do DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (DFD) Nº. 51/2025 - DMAC/SEMUSA (eDOC 8132575D), os quais detêm conhecimento e informações pertinentes para a correta instrução processual na fase de planejamento.

Ademais, a demanda e atendimentos são atribuições inerentes ao Departamento Demandante, uma que somente este possui conhecimento técnico e prático acerca do objeto e dos serviços sob sua responsabilidade que demandam a utilização do objeto que se pretende adquirir.

Da Necessidade da Contratação Apresentada pelo DMAC/SEMUSA (eDOC 8132575D):

A contratação que se pretende, visa acomodar os serviços de saúde dispostos no Pronto Atendimento Dr. José Adelino da Silva, que está localizado na região leste desta capital, sito a Rua Orion, 76 no Marcos Freire.

Considerando que a Prefeitura do Município de Porto Velho, através da Secretaria Municipal de Saúde, pretende construir uma nova unidade, dentro de um modelo padrão do Ministério da Saúde (programa UPA 24hs), visto que atualmente a unidade por ser muito antiga não atende as normas de vigilância (Anvisa), sendo necessário a ampliação de ambientes, e de acessibilidade. Considerando que temos a proposta 11155.765000123-066 de Construção da UPA José Adelino, que segue no rito administrativo para licitação, com recursos aprovados pelo Governo Federal.

Nesse sentido, é necessário que a gestão da SEMUSA, adote as providências administrativas para se contratar por locação um imóvel que possa atender as expectativas na organização de serviços de saúde, de forma que se proporcione melhores condições no desenvolvimento do processo de trabalho, para atendimento a população até que se conclua a construção de uma nova unidade de saúde, dentro dos padrões de engenharia atual, seguindo os instrutivos do Ministério da Saúde, observando que o procedimento licitatório será instaurado ainda no ano de 2025, e não podemos correr riscos para descontinuidade da oferta de serviços.

É importante relatar que o Pronto Atendimento Dr. José Adelino da Silva, é uma unidade de modelo tradicional, que muito contribui para cobertura assistencial da saúde de áreas que não tem a estratégia de saúde da família (PSF), sendo uma unidade estratégica de apoio a demanda de urgência e emergência da população assistida na zona leste da capital, acompanhado da UPA Zona Leste, que se constata ser a maior região da capital.

Para se ter um serviço qualificado que funcione 24hrs é necessário uma infraestrutura em condições mínimas de trabalho para: recursos humanos, instalação de equipamentos e mobiliários, área de circulação, de forma que se proporcione serviço de saúde que atende às necessidades assistenciais desde a estabilização do paciente grave/crítico, e outros atendimentos na urgência e emergência.

O Pronto Atendimento José Adelino funciona 24 horas ininterruptas, em todos os dias da semana, com equipe assistencial multiprofissional qualificada e compatível com as necessidades de atendimento daquela região, e devem atender ao estabelecido pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA, aos regulamentos técnicos e às demais legislações específicas de estrutura física de estabelecimentos assistenciais de saúde.

Vale ressaltar que o PA José Adelino da Silva, por está localizado na zona leste desta capital, abarca atendimentos de urgência e emergência de áreas descobertas, e em conjunto com a UPA ZONA LESTE, são referência para média de 140 mil/ habitantes do Município de Porto Velho. Sendo que é importante enfatizar que a locação do imóvel deverá ser nas imediações da localização atual do Pronto Atendimento, dentro de um quadrilátero que foi definido pela área técnica do Departamento da Média e Alta Complexidade, de modo que, a transferência futura de serviços, cause o menor impacto possível, para o deslocamento da população local que depende do serviço.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Prevê o art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021 que a justificativa de escolha do contratado e de seu preço, assim como a comprovação da habilitação, deverá constar no processo de contratação direta, nos seguintes termos:

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:

[...]

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;

[...]

Como regra, a escolha do contratado – e consequentemente do preço a ser contratado e a comprovação de sua habilitação – dar-se-á em momento seguinte ao Termo de Referência, o qual, tratando-se de contratação direta, busca sintetizar as principais informações acerca do objeto a ser contratado e das condições que regerão a futura contratação. Ao contrário do que ocorre em um processo licitatório, não seria cabível expor no Termo de Referência um método objetivo para seleção de fornecedor, eis que se estaria a esboçar um processo licitatório, não uma contratação direta por inexigibilidade.

Para fins de cumprimento do disposto no art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021, a Administração deverá, no documento de “justificativas da escolha”, demonstrar que aquele que pretende contratar preenche todos os requisitos previstos neste Termo de Referência, necessários à execução do objeto.

Nesse sentido, dispõe Joel de Menezes Niebühr:

[...] depois de definir o objeto e as condições de execução do futuro contrato (inciso I do artigo 72), depois de definir o preço de referência (inciso II do artigo 72) e de realizar as previsões orçamentárias (inciso IV do artigo 72), a Administração Pública deve escolher com quem contratar e justificar a sua opção (inciso VI do artigo 72), o que passa pela apuração da proposta para si mais vantajosa (inciso VII do artigo 72) e pela investigação das qualificações do futuro contratado (inciso V do artigo 72).

Nessa fase, ela não precisa tratar todos os possíveis interessados com igualdade, o que seria necessário se ela devesse proceder à licitação pública. Repita-se, nos casos de dispensa e de inexigibilidade são aceitos agravos à isonomia, que cede parcialmente em face da impossibilidade de realizar a licitação pública ou da proteção de outros valores relacionados ao interesse público. Contudo, no mesmo passo, não se quer afirmar que a isonomia é derogada por completo, porque a Administração Pública não pode fazer valer discriminações desproporcionais e desnecessárias. Portanto, para escolher o contratante, a Administração Pública não é obrigada a tratar todos os possíveis interessados com igualdade, todavia, deve fazê-lo na maior medida possível.

E, Juliano Heinen:

Trata-se de mais uma providência que, se de um lado melhora o controle das contratações públicas, de outro aumenta significativamente a burocracia. A justificativa objetiva sobre o fornecedor não pode ser levada ao extremo ou tornada absoluta. De outro lado, não se pode admitir que o processo de contratação direta se dê em função de mera indicação de critérios evidentemente subjetivos para a escolha do aludido contratado, sem a necessária justificativa. Há de se ter um equilíbrio aqui.

Conforme o art. 10 da IN nº 103/2022:

“Os órgãos ou as entidades deverão realizar o **chamamento público** com o objetivo de **prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.**” (Destacamos.)

Por meio do **chamamento público** torna-se pública a intenção de **locação** da Administração, com a descrição das características da demanda correspondente, tendo por objetivo **prospectar, conhecer o mercado imobiliário, potencializando a escolha da opção “ótima” para a Administração.**

Mesmo em contratações regidas pela Lei nº 8.666/1993, o **chamamento público** com o intuito de prospecção já era indicado emparecerda AGUe em manifestações do Tribunal de Contas da União (vide Acórdãos nºs 232/2017, 1.273/2018 e 1.479/2019, todos do Plenário).

A IN nº 103/2022 define, no art. 11, algumas **fases** para o **chamamento público**: “I - a abertura, por meio de publicação de edital; II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis **paralocação** que atendam às especificações do edital; III - a avaliação e estudo de leiaute; e IV - a seleção e a aprovação das propostas de **locação.**”

Se nessa prospecção houver mais de uma proposta selecionada, todas deverão passar por **estudo de leiaute**(art. 17), que tem como finalidade **verificar a adequação do imóvel os requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público**(art. 16).

De acordo com o art. 18 da IN, é o estudo de leiaute que definirá o cabimento da inexigibilidade ou a necessidade de licitar:

- Na hipótese de haver **mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público**, deverá ser realizado o **procedimento licitatório** pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido (§1º do art. 18);

- Caso haja **somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha**, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação (§2º do art. 18).

Segundo Renato Geraldo Mendes e Egon Bockmann Moreira, ao comentarem o inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93,

“**a solução (objeto) é singular** quando ela é única, ou seja, **quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ela como um equivalente perfeito**; o objeto é singular por ser único, especial, particular, **como nos incs. Xe XV** (aquisição de obras de arte e objetos históricos) do art. 24 da Lei nº 8.666/93”. (Grifamos.)

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, especialmente nos casos de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. Destaca-se:

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 Para essa modalidade de contratação, exige-se:

I - avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, custos de adaptação (se houver), e prazo de amortização dos investimentos;

II - comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel e evidencie a vantagem para a Administração.

Assim, em cumprimento do disposto no art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021, inicia se a presente exposição de modo a demonstrar o preenchimento de todos os requisitos de habilitação previstos no Termo de Referência, necessários para a execução do objeto, e a compatibilidade do preço contratado com o praticado no mercado.

DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A escolha do imóvel decorre do **Edital de Chamamento Público nº 009/2025/DIAC/DA/CGAF/SEMUSA**, que teve por objeto **aprospecção de imóveis no Município de Porto Velho** para futura locação destinada à **instalação do Pronto Atendimento José Adelino da Silva**, conforme amplamente divulgado no **Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia, edição nº 4041, de 11/08/2025**

Do procedimento resultou **uma única proposta válida (e-doc 76336C03)** apresentada pela **Razão Social Associação Cultural Educacional Comunitária Leão (CNPJ nº 02.098.170/0001-86)**, referente ao imóvel situado à **Rua Colatina, 2100 – Marcos Freires – Porto Velho/RO**, com **área construída de aproximadamente 1.550,4 m²**, Área total (incluindo garagem, escadas, caixas de elevadores e áreas de uso comum): 3.437 m², contemplando estacionamento privativo, poço semiartesiano e demais dependências compatíveis com o uso pretendido

Análise técnica (e-doc C1FE4C5A) realizada pela comissão especialmente designada através da **PORTARIA Nº 194/DA/GAB/SEMUSA (eDOC A3356BD2)** atestou que o imóvel é APTO para atender as necessidades desta SEMUSA com base nos requisitos funcionais e estruturais exigidos, apresentando ambiência adequada para o atendimento das equipes médicas e dos usuários do **Pronto Atendimento José Adelino da Silva**. A proposta foi, portanto, considerada **apta para suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde**.

No que tange à **justificativa do preço**, o **Departamento de Avaliação Mercadológica e Imobiliária (DAMI/SMCL)** emitiu **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (e-doc D406F63C)** que fixou o valor locativo que gira em torno de **R\$ 44.683,00 (Quarenta e quatro mil, seiscentos e oitenta e três reais)**, admitindo-se uma variação de até 5 % (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 42.448,85

(Quarenta e dois mil, quarenta e quatro reais e oito reais e cinco centavos) e o máximo de R\$ 46.917,15 (Quarenta e seis mil, novecentos e dezessete reais e quinze centavos).

A proposta apresentada inicialmente pelo proprietário, no valor de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**(e-doc 76336C03), encontrava-se acima do valor máximo encontrado, contudo, foi apresentado uma nova proposta ajustando o valor para **R\$ 46.917,15 (Quarenta e seis mil, novecentos e dezessete reais e quinze centavos)**, (e-doc 5D580C22) portanto, ficando **dentro dos parâmetros de mercado, estando compatível com o valor referencial estabelecido pela Administração.**

Assim, a locação do referido imóvel revela-se **tecnicamente adequada e economicamente vantajosa para o Município**, observando-se os princípios da **razoabilidade, economicidade, publicidade e eficiência.**

SMJ, a escolha do imóvel e a proposta apresentada estão devidamente **fundamentadas e justificadas**, atendendo integralmente às exigências técnicas e legais aplicáveis.

REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

Prevê o art. 72, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021 que, junto ao processo de contratação direta, deverá ser comprovado pelo contratado o preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, nos seguintes termos:

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:

[...]

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

[...]

Ora, se em momento posterior à escolha do contratado deverá ser verificado o preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima, é requisito lógico que eles sejam requeridos e definidos em momento anterior à sua verificação, ou seja, no Termo de Referência.

Nesse sentido, dispõe Joel de Menezes Niebuh:

Além do preço, com base no inciso V o artigo 72 da Lei nº 14.133/2021, é importante que a Administração Pública avalie as qualificações do futuro contratado, que deve ter habilidade para prestar o objeto do contrato, devendo a Administração Pública buscar elementos que retratem a experiência anterior dele. Não é lícito à Administração Pública, sob o argumento da dispensa e da inexigibilidade, agir imprudentemente, contratando alguém que não tenha aptidão para tanto. É fundamental cercar-se de cuidados e demandar do futuro contratado a comprovação das condições consideradas adequadas para o cumprimento das obrigações contratuais.

Os documentos a serem exigidos em habilitação nas licitações são tratados no Capítulo VI do Título II da Lei nº 14.133/2021, divididos, conforme artigo 62, em habilitação jurídica, técnica, fiscal, social e trabalhista, e econômico financeira.

Conforme apontado pelo autor, os tipos de habilitação encontram-se elencados no caput do art. 62 da Lei Federal n. 14.133/2021:

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

I - jurídica;

II - técnica;

III - fiscal, social e trabalhista;

IV - econômico-financeira.

Ocorre que, de modo geral, em vistas das particularidades da contratação direta, a doutrina já entende serem aplicadas integralmente à contratação direta somente as habilitações jurídica e fiscal, social e trabalhista:

Conforme art. 62, há quatro tipos de habilitação: jurídica; técnica; fiscal, social e trabalhista; e econômico-financeira. Destas, a habilitação jurídica (art. 66) e a fiscal, social e trabalhista (art. 68) aplicam-se integralmente a contratações diretas. [...]

Quanto à habilitação técnica (art. 67), entretanto, em regra ela se mostra desnecessária em contratações diretas, sendo comumente substituída pela justificativa da razão de escolha do contratado do inciso VI deste artigo, embasada sempre na documentação julgada necessária para tanto. [...]

Já no que concerne à habilitação econômico-financeira, muitas vezes isso também pode ser considerado na própria escolha do contratado, ao ponto de eventual risco de inaptidão econômica se reduzir, já que a pessoa escolhida costuma ter alguma solidez.

No caso concreto, a baixa monta da contratação e a ausência de grande complexidade técnica dispensariam, por si só, a necessidade de aferição da habilitação econômico-financeira e técnica, respectivamente.

Exigir-se-á a comprovação, pelo contratado, de sua habilitação fiscal, social e trabalhista – a fim de garantir o cumprimento de suas obrigações com a coletividade –, nos termos dos arts. 68, da Lei Federal n. 14.133/2021:

Art. 68. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

I - a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II - a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV - a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V - a regularidade perante a Justiça do Trabalho;

§ 1º Os documentos referidos nos incisos do caput deste artigo poderão ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do licitante, inclusive por meio eletrônico.

§ 2º A comprovação de atendimento do disposto nos incisos III, IV e V do caput deste artigo deverá ser feita na forma da legislação específica.

Assim, dispondo o Termo de Referência, com pleno amparo legal, serem necessárias para a contratação do presente objeto o preenchimento da habilitação jurídica e fiscal, social e trabalhista do contratado, cumpre verificar se está demonstrado nos autos.

Acerca da habilitação jurídica, a comprovação de existência jurídica da pessoa prevista no art. 66 da Lei Federal n. 14.133/2021 encontra-se nos autos.

Sobre a habilitação fiscal, social e trabalhista, prevista no art. 68 da legislação licitatória, verifica-se que se encontram igualmente presentes nos autos: a inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal da sua sede, a regularidade perante a Justiça do Trabalho, a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS e a declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

Diante do exposto, considerando a finalidade da contratação, as justificativas apresentadas e o atendimento ao disposto no art. 74, inciso V, e §5º, da Lei nº 14.133/2021, verifica-se a inviabilidade de competição e a compatibilidade do preço com o mercado.

Assim, em razão da conveniência administrativa e tendo sido observados todos os requisitos legais para a inexigibilidade, conclui-se pela possibilidade de realização da contratação pretendida.

5. FORNECEDOR

Razão Social: ASSOCIACAO CULTURAL EDUCACIONAL COMUNITARIA LEAO

CNPJ:02.098.170/0001-86

Endereço:R COLATINA 2100 / MARCOS FREIRE / PORTO VELHO / RO / 76814-090

O ordenador de despesa torna público, com base nas informações apresentadas acima, que delibera pela contratação por dispensa de licitação por inexigibilidade.

JAI ME GAZOLA FILHO
Secretário Municipal de Saúde
Decreto Nº 1.666/1/2025

Documento assinado eletronicamente por Jaime Gazola Filho, Secretário(a), em 10/03/2026, às 12:34, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.portovelho.ro.gov.br/sei> informando o código verificador 0635695 e o código CRC 95883D0D.

Publicado por:
Fernanda Santos Julio
Código Identificador:582AC39B

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia no dia 13/03/2026. Edição 4191
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/arom/>