

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUSA
TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº0554883/2026 - SEMUSA-GAB/SEMUSA-DEA

I. IDENTIFICAÇÃO	
Processo Administrativo:005.000412/2025-66	
Unidade Orçamentária: Órgão:08 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE Unidade Orçamentária:31 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE	Projeto/Atividade/Operação Especial: Programa:317 - ATENÇÃO PRIMÁRIA A SAÚDE Projeto/Atividade:2.664 - Operacionalização dos serviços das Unidades de Atenção Primária à Saúde Elemento de Despesa:33903900000 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA Fonte de Recurso:1600000000000000 - TRANSFERÊNCIAS FUNDO A FUNDO DE RECURSOS DO SUS PROVENIENTES DO GOVERNO FEDERAL - Bloco de Manutenção das Ações e Serviços Públicos de Saúde

2. DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS (OU SERVIÇOS)

Locação tradicional de imóvel para instalação da **Unidade de Saúde da Família Mariana**, 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 da Unidade de Saúde da Família Mariana , da Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO	4316	SERVIÇO	12	RS16.000,00	RS192.000,00

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 explicar 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 Atenção Básica DAB/SEMUSA, através do DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (DFD) Nº. 41/2025 - DAB/SEMUSA (eDOC 0AD7800D), 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.

A presente contratação tem por objetivo assegurar a continuidade da prestação dos serviços públicos de saúde vinculados à Unidade de Saúde da Família (USF) Mariana, cuja estrutura passará por processo de reforma e ampliação, conforme previsto no processo 00600-00019486/2024-67-e, atualmente em fase externa junto a Equipe de Licitação/SMCL.

A USF Mariana é unidade essencial da Atenção Primária à Saúde, responsável por atendimentos médicos e de enfermagem, imunização, ações preventivas e serviços estratégicos voltados à promoção da saúde da população local. A interrupção das atividades dessa unidade, ainda que temporária, comprometeria a regularidade dos serviços e impactaria diretamente a assistência à população adscrita, em especial aquela em situação de vulnerabilidade social.

Diante da impossibilidade de permanência da equipe e dos atendimentos no prédio atual durante a execução das obras, impõe-se à Administração o dever de identificar e disponibilizar uma alternativa física que permita o funcionamento provisório da unidade, de modo a garantir a continuidade do cuidado ofertado à comunidade, sem prejuízos aos usuários nem aos profissionais de saúde.

Assim, a presente demanda visa atender a necessidade concreta e imediata de manter a operacionalização dos serviços de saúde na região de abrangência territorial da unidade, com estrutura minimamente adequada, segura e compatível com os requisitos técnicos necessários ao exercício das atividades assistenciais, administrativas e sanitárias da unidade.

Da Necessidade da Contratação Apresentada pelo DAB/SEMUSA (eDOC 0AD7800D):

Sabe-se que a Unidade Saúde da Família (USF) é essencial para a prestação de serviços de saúde primários à população, oferecendo atendimentos médicos, de enfermagem, vacinação e programas de saúde preventiva. Atualmente, a estrutura da USF entrará em processo de execução de reforma e ampliação, o que inviabiliza a continuidade dos atendimentos no local. Diante dessa situação, é imprescindível a locação temporária de um imóvel adequado para garantir a manutenção dos serviços de saúde à comunidade e proporcionar um ambiente seguro e confortável tanto para os profissionais de saúde quanto para os pacientes. Então, a locação do imóvel visa assegurar a continuidade dos serviços de saúde, evitando interrupções que poderiam causar prejuízos significativos à saúde pública. O imóvel a ser locado deve oferecer condições adequadas de segurança e conforto, incluindo infraestrutura apropriada para consultas, atendimentos emergenciais, armazenamento de medicamentos e equipamentos médicos, além de acessibilidade para todos os usuários.

Além disso, é crucial que os profissionais de saúde disponham de um ambiente adequado para o exercício de suas funções, com espaços para descanso, alimentação e condições ergonômicas de trabalho, contribuindo para a qualidade do atendimento prestado. A locação do imóvel minimizará os impactos negativos causados pela reforma, garantindo que a população continue a receber o atendimento necessário sem interrupções. A flexibilidade proporcionada pela locação permite a adaptação do imóvel às necessidades específicas da USF, assegurando que os padrões de qualidade no atendimento à saúde sejam mantidos. Assim, a abertura de um processo de locação de imóvel se justifica como medida necessária para garantir a continuidade dos serviços de saúde à população, oferecendo um ambiente seguro e confortável para profissionais e pacientes durante o período de reforma da unidade atual.

É imprescindível ressaltar que o imóvel a ser alugado deve estar localizado dentro da área de abrangência territorial da UBS Mariana, conforme preconiza a Política Nacional de Atenção Básica (PNAB), para não comprometer o vínculo dos usuários com a unidade de referência e garantir a continuidade do cuidado, o acesso e a equidade na assistência à saúde.

A manutenção do atendimento dentro do território de origem também é essencial para preservar a logística já estabelecida entre os profissionais de saúde e a comunidade atendida, além de facilitar o deslocamento dos pacientes, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade social ou com dificuldades de mobilidade.

A área total do imóvel deverá ter no mínimo 600,00 m² e estar localizado nas proximidades da USF Mariana para atender integralmente as necessidades da unidade de saúde e da população territorial cadastrada.

Considera-se necessária a locação de imóvel para abrigar a Unidade de Saúde da Família Mariana, atualmente localizada na Rua Rosalina Gomes, nº 9900, CEP 76813-574. O contrato de locação terá prazo mínimo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme a necessidade decorrente da execução da obra de reforma e ampliação da unidade.

O imóvel a ser locado deverá contemplar, no mínimo, as seguintes áreas:

02 (dois) consultórios médicos, ambos com pia; 02 (dois) consultórios de enfermagem, ambos com pia; Área de recepção e espera; 02 (dois) consultórios odontológicos, com pia e bancada; 01 (um) ambiente para farmácia; 01 (um) ambiente para regulação; 01 (um) depósito/almoxarifado; 01 (um) ambiente para administração; 01 (um) ambiente para esterilização; 01 (um) ambiente para os Agentes Comunitários de Saúde (ACS); 01 (um) ambiente para procedimentos; 01 (um) ambiente para coleta de exames; 01 (um) ambiente para triagem; 01 (um) ambiente para imunização; 04 (quatro) banheiros para pacientes; 02 (dois) banheiros para servidores; 01 (um) banheiro adaptado para pessoas com deficiência; Espaço de copa.

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 Niebuhr[1]:

[...] 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 derrogada 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[2]:

Trata-se de mais uma providência que, 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 **ochamamentopúblico** com o objetivo **deprospectar no mercado imóveis disponíveis paralocaçãoque atendam às necessidades definidas no ETP.**” (Destacamos.)

Por meio **dochamamentopúblico** torna-se pública a intenção **delocação** 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, **ochamamentopúblico** com o intuito de prospecção já era indicado emparecerda AGU[3] e 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 **ochamamentopúblico**: “I - a abertura, por meio de publicação de edital; II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis paralocaçãoque atendam às especificações do edital; III - a avaliação e estudo de leiaute; e IV - a seleção e a aprovação das propostas **delocação.**”

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 aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamentopúblico** (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 chamamentopúblico**, 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 012/2025/DIAC/DA/CGAF/SEMUSA**, que teve por objeto **aprospecção de imóveis no Município de Porto Velho** para futura locação destinada à **instalação da Unidade de Saúde da Família Mariana**, conforme amplamente divulgado no **Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia, edição nº 4063, de 10/09/2025**

Do procedimento resultou **uma única proposta válida** (SEI nº0013595) apresentada pela Razão Social **FRANCISLEY PINHEIRO DE SOUZA (CNPJ nº 15.000.048/0001-77)**, referente ao imóvel situado à **Avenida Petrolina nº 338, Bairro Marcos Freire, com área construída de aproximadamente 600 m², além de 200 m² de área complementar**, contemplando estacionamento privativo, poço semiartesiano e demais dependências compatíveis com o uso pretendido

Análise técnica realizada pelo Departamento de Atenção Básica (DAB/SEMUSA) (SEI nº0037477) atestou que o imóvel atende aos requisitos funcionais e estruturais exigidos, apresentando ambiência adequada para o atendimento das equipes médicas e dos usuários da Unidade de Saúde da Família. 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** (SEI nº0072123) que fixou o valor locativo médio em **R\$ 17.290,00 (dezesete mil, duzentos e noventa reais)**, admitindo variação de 10% para mais ou para menos, ou seja, entre **R\$ 15.561,00 e R\$ 19.019,00**

A proposta apresentada pelo proprietário, no valor de **R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais)**, encontra-se **dentro dos parâmetros de mercado**, estando **compatível com o valor referencial estabelecido pela Administração**.

Assim, a locação do referido imóvel revela-se **técnicamente 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 Niebuhr:

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 inapetência 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: FRANCISLEY PINHEIRO DE SOUZA

CNPJ: 15.000.048/0001-77

Endereço: Avenida Petrolina, 10415 - Bairro Marcos Freire

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

Porto Velho/RO, 20 de fevereiro de 2026

JAIME GAZOLA FILHO

Secretário Municipal de Saúde

Decreto Nº 1.666/1/2025

Publicado por:
Fernanda Santos Julio
Código Identificador:D8FBBC0C

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia no dia 25/02/2026. Edição 4179

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/arom/>