



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BURITIS
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATAÇÕES - SLC

JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE Nº 033/2025
PROCESSO Nº 1344/2024

I - DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata o presente processo de procedimento que tem por finalidade a **Locação de um Imóvel urbano para instalações e funcionamento do Centro de Imunização Municipal**, nas condições definidas no Termo de Referência e os anexos que integram o referido processo.

Desta feita, verifica-se que o objeto de que trata esta despesa, revela-se imperioso para a continuidade do serviço público, em atendimento ao interesse público, mediante o princípio da eficiência, para uma boa gestão pública.

II DA CARACTERIZAÇÃO E JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

As compras e contratações seguem obrigatoriamente um regime regulamentado 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.

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 jurídicas nos campos mercadológicos, municipais, estaduais e nacionais e, em especial, procurar conseguir a proposta mais vantajosa.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da Carta magna:

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. (BRASIL. Constituição Federal. 1988)

A atividade é regulamentada pela Lei Federal 14.133/2021, promulgada no dia 01 de abril de 2021. O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é regra.

Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais.

Na ocorrência de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a lei previu exceções à regra, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de Licitação. Trata-se de certame realizado sob a obediência ao estabelecido nos artigos 72, 74, 75, dependendo de cada especificidade.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BURITIS
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATAÇÕES - SLC

No caso em tela, trata-se de certame realizado sob a obediência ao estabelecido no art. 74, caput, e inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2022, onde se verifica ocasião em que é cabível a inexigibilidade de licitação.

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.

Quanto a: Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização: Foi realizada a vistoria pelo setor de engenharia conforme documento 17º ID 2.F7C.B79, não havendo necessidade de adaptações uma vez que o imóvel já se encontra locado pela Secretaria.

Quanto a: Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto: Não há imóveis públicos que atendem as descrições, objeto deste processo conforme item 5.2.2 do Estudo Técnico Preliminar, documento 8 ID: 2.C51.548.

Quanto a: justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela – O imóvel em questão, situado na Rua Mirante da Serra, nº 1740, Setor 03, em Buritis/RO, apresenta as seguintes características que o tornam adequado às necessidades do Centro de Imunização Municipal:

- Área construída mínima de 220m², o que possibilita a instalação de todos os equipamentos necessários e oferece espaço adequado para a realização dos serviços de saúde;
- Infraestrutura compatível com as exigências técnicas, incluindo: Instalações elétricas em perfeitas condições de funcionamento; Pintura interna e externa em bom estado de conservação; Sistema de iluminação e ventilação adequados, tanto naturais quanto artificiais, para garantir a segurança e o conforto dos usuários e trabalhadores; Fácil acesso para pedestres e veículos, facilitando o fluxo de pessoas, principalmente em momentos de vacinação em massa;
- Ambientes essenciais, como: Mínimo de 02 (dois) banheiros em boas condições; Garagem lateral com capacidade para estacionamento de, no mínimo, 02 (dois) veículos; Área externa coberta destinada à espera e apoio às atividades de imunização.

O imóvel deverá está totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BURITIS
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATAÇÕES - SLC

Considerando o interesse da Administração Pública em garantir a continuidade e a eficiência na prestação dos serviços, especialmente no âmbito do Centro de Imunização Municipal, justifica-se a locação do imóvel atualmente ocupado, pelos seguintes fundamentos:

- O imóvel atualmente ocupado já se encontra estruturado e adaptado às necessidades operacionais do Centro de Imunização, possibilitando o atendimento contínuo e ininterrupto da população.
- O imóvel possui condições físicas e estruturais compatíveis com as exigências da Secretaria Municipal de Saúde conforme Termo de Aceite, documento id 2.F7C.B79.
- O endereço atual do imóvel apresenta fácil acesso para a população em geral, inclusive para pessoas com mobilidade reduzida, além de estar situado em região central ou de grande fluxo, o que favorece o deslocamento da comunidade e dos servidores envolvidos nas atividades.

III DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

A escolha do contratado pela Secretaria de Saúde se baseou conforme **justificava no Termo de Referência item 6.4**: Tendo em vista a localização estratégica do imóvel, a estrutura física adequada, o atendimento ao Plano Nacional de Imunizações (PNI) e a inexistência de outros imóveis com as características solicitadas.

Neste caso, haja vista a falta de aplicabilidade de disputa em razão das características que moldam este procedimento, qual seja, o art. 74, caput e inciso V, da lei 14.133/21, vislumbra os casos de impossibilidade de competição, como é o caso de que trata esta despesa, o imóvel ofertado pelo senhor: ALBERTO BIAGGI NETTO.

IV DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor mensal ofertado a este município foi de **R\$ 2.761,96 (dois mil, setecentos e sessenta e um reais e noventa e seis centavos)** pela locação do imóvel disponibilizado, o qual atende às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, onde será instalado o CENTRO DE IMUNIZAÇÃO MUNICIPAL. O valor do metro quadrado (m²) construído é de R\$ 12,54 (doze reais e cinquenta e quatro centavos), conforme o Laudo Técnico de Vistoria de Edificação (2.F21.69D).

Justificamos, ainda, que, ao pesquisarmos contratações similares para fins de comparação de preços, verificamos o Processo nº 1336/2020/SEMECE e o Contrato nº 19/PMB/2021, nos quais consta um prédio locado no centro da cidade, com área de 435 m², sendo o valor do m² de R\$ 13,36 (treze reais e trinta e seis centavos). Verificamos também o Processo nº 2076/2023/SEMUSA, referente à locação de imóvel com os seguintes dados: área construída de 202,30 m², além de uma área disponibilizada para estacionamento de 126 m², cujo valor do m² construído é de R\$ 13,84 (treze reais e oitenta e quatro centavos).

Diante do exposto, o valor desta contratação está de acordo com a média praticada em contratações similares neste município. Justificamos, ainda, que, ao pesquisarmos o preço médio de locação de imóveis em nosso município, não foi possível encontrar dados oficiais publicados localmente. No entanto, encontramos a Tabela Fipe de Preço de Locação de





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BURITIS
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATAÇÕES - SLC

Imóveis nas principais cidades do Brasil, a qual apresenta um valor médio de R\$ 47,47 por m², conforme o Documento 14º ID: 2.DDC.8A6, sendo o menor valor encontrado o da cidade de Pelotas, com R\$ 19,34 por m².

Considerando que nosso município é de pequeno porte e localizado no interior do estado, o valor da presente contratação está abaixo da média das cidades listadas na referida tabela, ficando, assim, devidamente justificado.

V DAS CONSIDERAÇÕES

No processo foi demonstrado a caracterização da inviabilidade de licitação, devido o interesse da administração em locar um imóvel em razão da escolha do contratado pela SEMUSA.

Documento de Formalização de Demanda – Documento 5º

Estudo Técnico Preliminar – ETP - Documento 8º

Termo de Referência - Documento 10º

Os documentos supracitados foram ratificados pelo agente elaborador e a pela Secretaria solicitante. Entendemos que estes agentes detêm de expertise e assessoria suficiente para afirmar com segurança quanto ao melhor procedimento a seguir.

VI CONCLUSÃO

Pelos fatos acima aduzidos, inobstante o interesse em locar o referido imóvel, relativamente à prestação dos serviços em questão é decisão discricionária de o Gestor optar pela contratação ou não, o processo será encaminhado para análise da Procuradoria Geral do Município acerca da legalidade da contratação por meio de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do Art. 74, caput e inciso, V da Lei 14.133/21, em face da documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

Buritis, 10 de julho de 2025.

Thiago Alves de Sousa

Superintendente de Licitações e Contratações

Portaria: 205/GAB/2023

Jayne da Silva Barbosa

Assessora Exec. Da Superintendência de Licitações

Portaria: 287/GAB/2024





THIAGO ALVES DE SOUSA -
SUPERINTENDENTE DE LICITAÇÕES E

Assinaturas do Documento

CONTRATAÇÕES



Documento Assinado Eletronicamente por **THIAGO ALVES DE SOUSA - SUPERINTENDENTE DE LICITAÇÕES E CONTRATAÇÕES**, CPF: 010.761.112-99 em **10/07/2025 11:38:20**, Cód. Autenticidade da Assinatura: 1130.6838.0202.R826.1211, com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



Documento Assinado Eletronicamente por **JAYNE DA SILVA BARBOSA**, CPF: 058.711.112-66 em **10/07/2025 10:20:31**, Cód. Autenticidade da Assinatura: 10Z1.5E20.2317.908E.0616, com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



Informações do Documento

ID do Documento: **2.FED.895** - Tipo de Documento: **JUSTIFICATIVA INEXIGIBILIDADE**.

Elaborado por **JAYNE DA SILVA BARBOSA**, CPF: 058.711.112-66, em **10/07/2025 - 10:20:31**

Código de Autenticidade deste Documento: 10Z8.4120.431K.821R.8608

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://athus.buritis.ro.gov.br/verdocumento>

