



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

Memorando sob nº 192/2025 - FMS

Jacarezinho, 04 de abril de 2025

Ao Excelentíssimo Senhor

Marcelo Jose Bernardeli Palhares

Prefeito Municipal

Município de Jacarezinho – Paraná

Assunto: Inexigibilidade para Locação de Imóvel.

Prezado Senhor,

O Município de **Jacarezinho/PR** torna público que, o Sr. **Marcelo José Bernardeli Palhares**, Prefeito Municipal, através deste, de acordo com a Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021, e conforme o presente ofício, lavra o presente **TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para Locação de Imóvel, diante das condições e do fundamento legal expressos no presente termo.

1. Objeto

A locação do imóvel tem por objetivo sediar a Farmácia Municipal, corrobora na distribuição de medicamentos e insumos, adentro das diretrizes da disponibilização de fármacos da **Relação Municipal de Medicamentos – REMUME**.

2. Justificativa

Discerne, que diariamente a Farmácia Municipal atende grande número de pessoas, aos quais são orientadas a buscar seus medicamentos, conforme consta na relação de medicamentos do SUS. Nesse sentido, pessoas de todos os núcleos comparecem na localidade para retirar seu insumo farmacêutico para relativizar a sua enfermidade.

Cumpre, Estabelecer, com o vultoso atendimento diário, a Secretaria Municipal, através de sua gestão identificou situações que agregam no atendimento ao público. Primordialmente, a locação de imóvel adequado para atendimento à população, como fato inicial na consecução no fornecimento de fármacos.



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

Para Tanto, foi realizado estudos com fulcro no planejamento anual para o ano de 2025. Destarte, que através da elaboração do plano anual a localização da Farmácia Municipal é essencial para continuidade na prestação de saúde no município.

Salientando, conforme o imóvel que vem recebendo as atividades da Farmácia Municipal está em perfeitas condições de uso, prima na localidade do prédio, e sendo de fácil acesso para a população com acessibilidade necessária e demais acomodações.

Frisa-se, a parte voltada para o armazenamento de medicamentos, ao qual comporta grande quantidade de insumos fornecidos na farmácia. Diante disso, é errôneo a modificação abrupta de endereço, devido as condições que o imóvel fornece, e pela fácil logística atribuída, sendo a área Central da cidade de Jacarezinho.

O imóvel escolhido está situado na **Rua Paraná, nº 478, Centro, Jacarezinho – PR, com área total construída de: 72.95m² + mezanino**, banheiro adequado para deficiente físico, área de serviço e entrada compartilhada para recebimento de mercadorias e ou outras.

A razão para escolha deste imóvel se deve ao fato de ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração na área Central, especialmente por possuir segurança, iluminação e coleta de lixo regular, primordial, tendo em vista o despejo de caixas e embalagens de produtos farmacêuticos, e a necessidade da coleta desses materiais. É válido também ressaltar a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para a funcionalidade destacada.

Com a proposta ora apresentada busca-se suprir essa lacuna oferecendo-se um atendimento de qualidade, complementar e específico, a fim de relativizar as enfermidades no município.

Dos imóveis disponíveis em nossa cidade, este é o de melhor localização, espaço interno e externo, de segurança e, como se trata de um imóvel pronto, atenderá a demanda de imediato. O imóvel tem boa infraestrutura, descartando o gasto com grandes reformas, se necessário, serão apenas pequenos ajustes.

A presente *Inexigibilidade* tem por viés alugar o imóvel na Rua Paraná, nº 478 – b, Centro, Jacarezinho - PR, imóvel que cumpre com as exigências do Locatário. Por ora, como mencionado, busca – se as especificações adequadas para alocar os pacientes em local bem estruturado, condições essas identificadas pela Gestão da Secretaria Municipal de Saúde,



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

condizente com a essencialidade da locação do imóvel, ao qual garante a acessibilidade de todos que usufruí das comodidades do local.

3. Justificativa do Preço

O Art. 74, § 5º, inc. V, da Lei 14.133/21, estabelece que o *Processo de Inexigibilidade de Licitação* seja instruído, entre outros elementos, com a justificativa de preço. No que concerne ao presente processo, registra-se a constância dos Laudos de Avaliações do Imóvel, que demonstra a harmonia do valor exigido em face daqueles habitualmente praticados no mercado imobiliário.

Logo, o preço auferido buscou, sobretudo, o equilíbrio econômico financeiro entre o proprietário e o Executivo, para que a aplicação demasiada de um ou outro não venha prejudicar os interesses entre as partes. Ou seja, o valor do imóvel não poderia ser discrepante maior à avaliação mercadológica, nem tão pouco poderia haver enriquecimento ilícito por parte do poder público pagando um valor muito abaixo do valor de mercado do imóvel.

Vale mencionar que o valor para locação do imóvel além de ter sido baseados nos Laudos de Avaliações do Imóvel, foi levado em conta o comum acordo, conforme demonstra a Carta de Aceite do Proprietário na proposta realizada pelo Executivo, conforme documento em anexo.

Face ao exposto, considerando a pesquisa de mercado, a qual demonstra que o valor apresentado para a locação do imóvel possui compatibilidade com os custos praticados no mercado, entendemos como satisfeita a exigência prevista no dispositivo legal.

Venho por meio deste, solicitar realização de processo de Inexigibilidade, para contratação direta junto ao proprietário **Demeure Benedito de Mello – portador o CPF nº 561.583.789-68**, na condição de locador do imóvel, totalizando o valor de **R\$ 49.448,64 (quarenta mil e quatrocentos e quarenta e oito reais, e sessenta e quatro reais)**, valor ao qual será pago mensalmente no valor de **R\$ 4.120,72 (quatro mil e centos e vinte reais, e setenta e dois centavos)**.

4. Fundamentação Legal



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

A Administração opta que todos os procedimentos necessários para realização deste processo de compra serão regidos pelas regras previstas no **Art. 74 da Lei Federal Nº 14.133/2021**:

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.*

5. Dos Valores

Pela contratação total o Município pagará o valor de **R\$ 49.448,64** (quarenta e nove mil e quatrocentos e quarenta e oito reais, e sessenta e quatro centavos), valor ao qual será pago mensalmente no valor de **R\$ 4.120,72** (quatro mil e cento e vinte reais, e setenta dois centavos).

6. Das Obrigações das partes

Locador:

- a)** Locar o imóvel devidamente escriturado e registrado, livre de quaisquer gravames, débitos de natureza fiscal, trabalhista ou cível, entre eles impostos, taxas, emolumentos, dentre outros, até a posse do imóvel, respondendo o Locador, pelos efeitos de eventual evicção;
- b)** Permitir a vistoria do imóvel, objeto do contrato, ao Locatário, antes da posse;
- c)** Realizar a entrega das chaves, na data estipulada no contrato;
- d)** Responsabilizar-se pelo pagamento de eventuais débitos relativos ao imóvel até a data de entrega das chaves, momento em que o COMPRADOR será emitido na posse do imóvel;
- e)** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

-
- f) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- g) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- h) Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- i) Responder pelos danos ao patrimônio, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- j) Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- k) Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.
- l) Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício.
- m) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- n) Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- o) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- p) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- q) Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- r) Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- s) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- t) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

Locatário:

- a) Efetuar o pagamento do valor na forma e condições estabelecidas no Contrato;



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

- b) Realizar o pagamento de todas as despesas e tributos necessários à formalização, escrituração, registro e averbação do negócio jurídico nos órgãos e cartórios competentes;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- f) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - a. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- g) na forma da locação anual a incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, caberá ao Locatário o adimplemento acerca do imposto;

7. Da Contratação

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no **art. 72 da Lei 14.133/21**.

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;

[...]

Resta deixar consignado que a contratada demonstrou habilmente sua habilitação jurídica e regularidade fiscal conforme documentos apresentados, e os mesmos encontram-se em anexo ao Processo de Inexigibilidade:

- a) CERTIDÃO CONJUNTA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO
- b) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAL emitida pela Secretaria de Fazenda do Estado ou documento equivalente que comprove a regularidade.
- c) CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS MUNICIPAIS, emitida pela Prefeitura da sede da licitante;
- d) PROVA DE REGULARIDADE FISCAL PERANTE O FGTS, do domicílio ou sede da empresa;
- e) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS (CNDT);



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

- f) DECLARAÇÃO que Não possui em seu quadro de pessoal empregado(s) com menos de 18 anos, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e menores de 16 anos, em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos, nos termos do art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal;
- g) CONTRATO SOCIAL em vigor da Empresa, devidamente registrado;
- h) CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA DO IMÓVEL.

8. Foro

O Foro competente para dirimir possíveis dúvidas, após se esgotarem todas as tentativas de composição amigável e/ou litígios pertinentes ao objeto do Presente Termo de Inexigibilidade de Licitação, independente de outro que por mais privilegiado seja, será a Comarca de Jacarezinho/PR.

9. Legislação Aplicada

Aplica-se a este Termo de Inexigibilidade de licitação, nos casos omissos, a seguinte legislação:

- a) Lei Federal 14.133/21 e suas alterações – Nova Lei de Licitação;
- b) Lei Federal 8.078/90 e suas alterações – Código de defesa do Consumidor;
- c) Lei Federal 10.406/02 e suas alterações – Código Civil Brasileiro;
- d) Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e suas alterações.

10. Do Valor Total do Pedido

Para a presente contratação ficou estipulado o valor total de **R\$ 49.448,64** (quarenta e nove mil e quatrocentos e quarenta e oito reais, e sessenta e quatro centavos), valor ao qual será pago mensalmente no valor de **R\$ 4.120,72** (quatro mil e cento e vinte reais, e setenta dois centavos).

11. Do Fiscal do Contrato

A fiscalização do contrato caberá à Senhora **Narja Franini, Farmacêutica** representante da **Central de Abastecimento Farmacêutico - CAF**, inscrita no **CPF nº**



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

014.765.939-65, o qual caberá atestar, a fiscalização dos serviços prestados nas condições exigidas.

12. Da Vigência

O contrato terá a vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura.

13. Da Dotação Orçamentária

0910.1012200132.067	3.3.90.36.00.00	FR 0	R\$ 49.448,64
---------------------	-----------------	------	---------------

Atenciosamente,

Guilherme Davi da Silva
Secretário Municipal de Saúde

