



CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 202511040001

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO Na Av. Maria Leticia Pereira, Juazeiro do Norte — CE. Área construída: 340,00m², Área do terreno: 340,00m², DESTINADO às instalações da sede do setor administrativo do CONSORCIO PUBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE, onde ficam os setores de Secretaria Executiva, Diretoria administrativa e financeira, setor de licitação, setor de compras, setor de contabilidade e recursos humanos.

A Agente de Contratação do CONSORCIO PUBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE, por ordem do Ordenador de Despesas, o Sr. **Francisco Samuel da Silva**, e no uso de suas funções, vem abrir o presente Processo Administrativo de **Inexigibilidade de Licitação nº 202511040001**, para a LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO Na Av. Maria Leticia Pereira, Juazeiro do Norte — CE. Área construída: 340,00m², Área do terreno: 340,00m², DESTINADO às instalações da sede do setor administrativo do CONSORCIO PUBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE, onde ficam os setores de Secretaria Executiva, Diretoria administrativa e financeira, setor de licitação, setor de compras, setor de contabilidade e recursos humanos, em favor da pessoa física o Sr. CÍCERO IVANGIVALDO FERREIRA LEITE, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF de nº 325.927.953-91 e RG de nº 1412570-87 SSP/CE, residente e domiciliado na Av. Maria Letícia Leite Pereira, nº 53, bairro Lagoa Seca, Juazeiro do Norte/CE, CEP: 63.040-130.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

As contratações da administração pública obedecem aos ditames da lei, que dispõe a obrigatoriedade de um procedimento licitatório nas modalidades elencadas no art. 28, da Lei Federal nº 14.133/2021. O legislador no intuito de dar maior segurança ao dinheiro público limitou o administrador para que este contratasse apenas diante de propostas mais vantajosas para a administração pública, mas é claro que há situações que exige uma contratação direta, que se encontra como uma exceção à regra. Por essa razão, só serão permitidas em circunstâncias que caracterizem verdadeiramente uma situação de excepcionalidade.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 232-875-3388
PÁGINA: 1 DE 8 - CONSORCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



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 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:

Art. 37...

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.

A Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, excepcionou a regra da licitação em duas espécies de procedimentos: a) dispensa de licitação (art. 75); e b) inexigibilidade de licitação (art. 74).

Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, *in verbis*:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 232-875-3388
PÁGINA: 2 DE 8 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICRORREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



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.

O artigo 51, da Lei Federal nº 14.133/2021, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

A Lei de Licitações nº 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, acertadamente, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação. O pressuposto que levou o legislador a autorizar o afastamento do dever de licitar nesses casos repousa sobre a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Pois bem, no caso em tela e considerando a nova lei de licitações e contratos (Lei Federal nº 14.133/2021) a justificativa para a inexigibilidade envolvendo compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º): I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos; II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; III - justificativas que demonstrem a

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 232-875-3388
PÁGINA: 3 DE 8 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICRORREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Conforme constatado acima, evidencia-se a possibilidade legal da contratação direta, sem a necessidade de procedimento licitatório, devidamente fundamentado na legislação e doutrina.

DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

Considerando que o imóvel anteriormente ocupado deixou de comportar adequadamente setores essenciais, como Secretaria Executiva, Diretoria Administrativa e Financeira, Licitação, Compras, Contabilidade e Recursos Humanos, ocasionando sobreposição de espaços, circulação inadequada e prejuízos à produtividade e ao fluxo de trabalho. A relocação visa garantir condições físicas e funcionais compatíveis com a complexidade das rotinas, com layout mais eficiente, conforto ambiental e melhor acessibilidade para todos os usuários.

Adicionalmente, as condições do antigo prédio já não atendiam às necessidades institucionais, apresentando desgaste acentuado e deficiências de infraestrutura que demandavam manutenções frequentes e onerosas. Foram identificados problemas que impactavam a segurança, a salubridade e a operação contínua, tais como limitações estruturais, instalações elétricas e hidrossanitárias defasadas, inadequações de acessibilidade e restrições de ventilação e climatização. Esse cenário comprometia a qualidade do ambiente de trabalho, elevava riscos operacionais e dificultava a prestação de serviços com a eficiência e a agilidade exigidas.

Diante disso, a locação de um imóvel comercial com maior área útil e melhor infraestrutura, como o situado na Av. Maria Letícia Pereira, em Juazeiro do Norte – CE, com 340,00 m² de área construída, mostra-se a alternativa mais adequada. O novo espaço possibilita acomodar todos os setores de forma organizada, assegura condições de conforto e acessibilidade, e oferece facilidade de acesso ao público e à equipe, favorecendo o atendimento e a integração entre as áreas. Além de viabilizar um arranjo físico mais racional, a solução reduz riscos, otimiza recursos e reforça a

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 332-875-3388
PÁGINA: 4 DE 8 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICRORREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



capacidade institucional de resposta, garantindo a continuidade e a melhoria dos serviços prestados à população.

DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

A escolha recaiu sobre o imóvel, tendo em vista o mesmo apresentar melhor estrutura, área física e localização, e inexistência de outros imóveis com características apropriadas para atender as necessidades, além de possuir preço compatível com o praticado no mercado.

Assim, pelas razões e posicionamentos ora expendidos e, também, pelas recomendações legais previstas no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, entendemos estar perfeitamente justificada a contratação em apreço.

DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do Erário deve ser meta permanente de qualquer administração.

Como se sabe, tendo em vista que o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa à administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço.

O preço pactuado nesse Processo Administrativo de INEXIGIBILIDADE de Licitação é o preço estabelecido pelo Laudo Técnico de Vistoria realizado pelos Engenheiros Civis, responsáveis técnicos pela Avaliação. Sendo que o valor ofertado pela locação do imóvel está compatível com a realidade mercadológica, conforme Laudo de Avaliação dos Engenheiros Civis, responsáveis técnicos pela Avaliação, devidamente acostado aos autos do processo.

DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 232-875-3388
PÁGINA: 5 DE 8 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICRORREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação e de regularidade fiscal do contratado, conforme estabelecido nas disposições da nova lei de licitações, vejamos o que dispõe o art. 72, inciso V, da 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:

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

Por sua vez, no tocante a habilitação do contratado, o art. 66 e 68 da Lei Federal nº 14.133/2021 assevera o seguinte:

Art. 66. A habilitação jurídica visa a **demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações**, e a documentação a ser apresentada por **ele limita-se à comprovação de existência jurídica da pessoa** e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada.

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;

VI - o cumprimento do disposto no [inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal](#).

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 232-875-3388
PÁGINA: 6 DE 8 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICRORREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE



Resta deixar consignado que o(a) Locador(a) demonstrou sua habilitação jurídica e regularidade fiscal, conforme os documentos que foram apresentados e que estão disponíveis nos presentes autos.

DA FONTE DE RECURSOS (DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA)

Os recursos necessários para o referido pagamento são provenientes da própria Câmara Municipal de Juazeiro do Norte, previsto na seguinte Dotação Orçamentária:

ÓRGÃO	UNID. ORÇ.	PROJETO/ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESA
01	01	10.122.0001.2.001	3.3.90.36.00

DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Agente de Contratação, o Sr. CICERO IGOR LIMA ALVES, no uso de suas atribuições legais e considerando tudo o que consta deste Processo Administrativo, vem emitir a presente Declaração de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no **Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, para a LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO Na Av. Maria Leticia Pereira, Juazeiro do Norte — CE. Área construída: 340,00m², Área do terreno: 340,00m², DESTINADO às instalações da sede do setor administrativo do CONSORCIO PUBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE, onde ficam os setores de Secretaria Executiva, Diretoria administrativa e financeira, setor de licitação, setor de compras, setor de contabilidade e recursos humanos, em favor da pessoa física o Sr. CÍCERO IVANGIVALDO FERREIRA LEITE, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF de nº 325.927.953-91 e RG de nº 1412570-87 SSP/CE, residente e domiciliado na Av. Maria Letícia Leite Pereira, nº 53, bairro Lagoa Seca, Juazeiro do Norte/CE, CEP: 63.040-130.

Do acima exposto, inobstante o interesse em contratar a referida pessoa física, relativamente à locação em questão, é decisão discricionária do Presidente e Ordenador de Despesas, optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



Assim, nos termos do **Art. 72, da Lei nº 14.133/2021**, vem comunicar ao Exm^o Sr. Francisco Samuel da Silva, Ordenador de Despesas, todo teor da presente declaração, para que proceda, se de acordo, com o ato de Homologação/Autorização deste procedimento de Contratação.

Barbalha-CE, 03 de novembro de 2025.

CICERO IGOR LIMA ALVES
AGENTE DE CONTRATAÇÃO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 232-875-3388
PÁGINA: 8 DE 8 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE

