ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Frei Miguelinho-PE
Secretaria Municipal de Saude

Necessidade da Administração: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO MUNICIPAL COM PRESTAÇÃO DE SERVIÇO EM HOSPEDAGEM PARA PACIENTES EM TRATAMENTO FORA DE DOMICÍLIO.

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público) - inciso I do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.

1.1. Considerando o volume crescente de pacientes do Município de Frei Miguelinho que necessitam de tratamento médico especializado em unidades hospitalares situadas na cidade do Recife, e tendo em vista as dificuldades enfrentadas por parte desses munícipes — especialmente os de maior vulnerabilidade socioeconômica — para realizar deslocamentos diários entre os dois municípios, identificou-se a necessidade da **locação de um imóvel residencial na capital pernambucana para funcionamento de uma casa de apoio municipal**.

1.2. Essa casa de apoio tem como finalidade proporcionar acolhimento temporário e um ambiente digno e confortável para os pacientes que se encontram em tratamento de saúde, bem como, quando necessário, seus acompanhantes. O imóvel a ser locado deverá dispor de estrutura adequada, incluindo dormitórios, banheiros e cozinha equipada para preparo de refeições, possibilitando estadias com o mínimo de conforto e segurança, sem, contudo, haver fornecimento de alimentação por parte do município durante o período de hospedagem.

1.3. As famílias de baixa renda, bem como ainda, aqueles assistidos pela administração pública como dependentes ou ainda aqueles que se encontram em situação desfavorecida ou de vulnerabilidade, não detêm condições financeiras de sustento para moradia temporária, ou ainda, para pernoite na capital, devendo, portanto, a administração pública pelo preceito constitucional, de modo a assisti-los, realizar este aporte, para que tenham direito ao pernoite, moradia temporária e condução.

1.4. A medida visa mitigar os impactos físicos, emocionais e financeiros que o contínuo deslocamento pode ocasionar aos cidadãos em tratamento e reforça o compromisso do Poder

Público Municipal com a garantia do direito à saúde, conforme os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da eficiência administrativa.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (inciso II do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023).

2.1. O PCA encontra-se em fase de elaboração, dessa forma, a despesa deverá ser incluída no mesmo.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO DOS CONTRATOS (inciso III do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.

3.1. A presente demanda está sendo solicitada pela Secretaria Municipal de Saude da Prefeitura Municipal de Frei Miguelinho – PE, sob responsabilidade do Secretário Municipal de Saude, o Senhor José Luiz de Moura.

3.2. Descrição dos Requisitos da Contratação

3.3. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, 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.

3.4. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

a) 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;

b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela

3.5. Trata-se de um imóvel Comercial, localizado na Rua Alvares de Azevedo, nº 126, Bairro: Santo Amaro, Recife– PE.
Sua área construída é de aproximadamente 330m², no imóvel encontra-se: Dois quartos, três saletas, uma cozinha, quatro Banheiros/Sanitários, uma área de garagem, dois oitões livres, um quintal aos fundos possuindo também dois quartos. A casa também possui dois reservatórios de água que juntos superam a capacidade de 5 mil litros.

3.6. O referido imóvel é construído com paredes de vedação em alvenaria de blocos de cerâmico, rebocado e pintado. Cobertura feita em telhado de madeira com telhas inglesas, com partes cobertas em telhas de fibrocimento. As esquadrias (portas e janelas) são de diversos materiais (ferro e vidro); Piso de cimento, os pontos elétricos e hidros sanitários estão bem distribuídos.

3.7. Se necessário todas e quaisquer adequações no prédio para melhor atendimento ao será de obrigações do Município de Frei Miguelinho no período da locação.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) - (inciso IV do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.

4.1. 01 imóvel para servir as necessidades gerais da secretaria municipal de Saúde que será destinado a funcionar como **casa de apoio municipal.** A contratação terá vigência de 24 meses podendo ser prorrogado se necessário.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO (levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) - (inciso V do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.

5.1. Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita uma pesquisa na localidade do bairro nesta cidade onde pretende-se locar um imóvel que atendesse a necessidade, para funcionamento **Casa de apoio municipal**. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

a) AQUISIÇÃO

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado para locação está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

b) LOCAÇÃO

De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

5.2. ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Portanto, concluímos pela seguinte solução: Locação de imóvel destinado para funcionamento da **Casa de apoio municipal** utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado na localidade onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades do que se trata o objeto; considerado como

sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida; visto que a Prefeitura Municipal não possui imóvel adequado à suprir a necessidade do objeto a opção que mais se adequa é a locação do imóvel e após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel aqui apresentado atende os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatível com o padrão pretendido.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO (estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação) - (inciso VI do § 1° da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.

6.1. O valor estimado da locação é de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), mensal conforme Laudo de avaliação e ART.

6.2. Após a realização de ampla pesquisa no mercado imobiliário, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições deste que aqui está sendo estudado.

7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO - (inciso VIII do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.

7.1. Considerando as especificidades do presente objeto, se tratando de locação de imóvel a ser firmado por meio de inexigibilidade, não se justifica o parcelamento do objeto, posto que, pela natureza da avença, não comporta divisibilidade.

8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis) - (inciso IX do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.

8.1. Pretende-se, com a contratação desenvolver o funcionamento da **Casa de Apoio municipal.** O Serviço de finalidade proporcionar acolhimento temporário e um ambiente digno e confortável para os pacientes, oferecendo à população que vivencia situações de vulnerabilidades sociais, contribuindo e proporcionando uma segurança maior durante o os dias de tratamento de sua saúde.

9 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO (providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual) inciso X do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.

9.1. O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da **Casa de apoio municipal** da Secretaria Municipal de Saúde de Frei Miguelinho durante a vigência do Contrato.

10 – POSSIVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS- Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21)

10.1. Não se aplica.

11 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina) (inciso XIII do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.

11.1. Com base nas informações levantadas ao longo do estudo preliminar verificamos que este tipo de contratação é necessário. Desde modo, declaramos a viabilidade da contratação pretendida, através de Licitações Inexigibilidade, com base no artigo 74 inciso V da Lei 14.133/2021, motivo pelo qual declaramos a viabilidade e razoabilidade da presente licitação.

12 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso) - (inciso VII do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.

12.1. Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

12.2. Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende todos os requisitos, no que se refere a localização e valor.

12.3. A contratação deve seguir por inexigibilidade de licitação na forma da Lei 14.133/2021.

12.4. Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico Preliminar.

Frei Miguelinho, 15 de agosto de 2025.

DENIS BUENO DE ARRUDA

ASSESSOR ADMINISTRATIVO

MARIA IZABEL DE MOURA MAURICIO DA SILVA

Coordenadora de Atenção Básica

ANEXO- I

ANÁLISE DE RISCO E MATRIZ DE RISCOS

1. INTRODUÇÃO

A presente análise de risco integra o Termo de Referência para a contratação, por inexigibilidade de licitação, da locação de um imóvel destinado para acomodação dos pacientes que fazem tratamento fora do domicílio (TFD) em Recife, nas atividades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Frei Miguelinho. O objetivo é identificar, avaliar e propor medidas de mitigação para os principais riscos que possam comprometer a regularidade, continuidade e economicidade da contratação. A análise está em conformidade com o artigo 22 da Lei Federal nº 14.133/2021, e visa assegurar o cumprimento do princípio da gestão de riscos como etapa essencial da fase preparatória.

2. ANÁLISE DE RISCO

Considerando a natureza da contratação, foram avaliados riscos relacionados à idoneidade do objeto, continuidade do serviço, cumprimento das obrigações pelo locador, regularidade documental do imóvel e outros fatores que possam gerar impacto na execução contratual. A análise permite prever situações que exijam atuação preventiva ou corretiva por parte da Administração, do gestor do contrato ou do fiscal designado. O levantamento demonstra que os riscos são identificáveis e mitigáveis por meio de medidas administrativas e contratuais adequadas, não havendo impedimento para a adoção da solução proposta.

3. MATRIZ DE RISCOS

Descrição do Risco	Probabilidade	Ações Mitigadoras
1. Imóvel apresentar problemas estruturais após o início da ocupação	Médio	Realizar vistoria técnica prévia; incluir cláusula contratual de responsabilidade do locador pela manutenção da estrutura física durante toda a vigência.
2. O locador dificultar ou impedir o uso do imóvel durante a vigência contratual	Baixo	Incluir cláusula de posse direta e uso exclusivo pelo Município; prever rescisão imediata por descumprimento; registrar ocupação inicial com termo assinado.
3. Existência de pendências judiciais ou cartoriais sobre o imóvel	Médio	Exigir certidão atualizada de propriedade, negativa de ônus e ações reais sobre o imóvel ou declaração de posse do imóvel, com responsabilização direta do locador; prever rescisão imediata por descumprimento.
4. Necessidade de rescisão contratual antes do prazo pactuado	Médio	Prever cláusula de rescisão unilateral por interesse público; garantir comunicação com prazo mínimo para desmobilização e substituição adequada do espaço.
5. Invasão, furto ou dano ao patrimônio armazenado no imóvel	Médio	Exigir sistema mínimo de segurança (portões metálicos, fechaduras reforçadas); realizar vistorias periódicas com relatórios do fiscal do contrato.
6. Atraso no pagamento do aluguel por parte da Administração	Baixo	Acompanhar mensalmente o processo de pagamento; garantir dotação orçamentária suficiente e cronograma de execução financeira compatível.
7. Descontinuidade dos serviços operacionais da Secretaria por falhas no espaço físico locado	Baixo	Planejar ocupação com antecedência mínima; monitorar a adequação contínua do imóvel; prever substituição célere em caso de impossibilidade de continuidade.
8. Imóvel tornar-se inadequado por fatores externos (obras, interdições, desastres naturais, etc.)	Baixo	Prever plano emergencial de realocação; exigir vistoria semestral para antecipar riscos externos; contratar imóvel em zona consolidada e de fácil acesso.
9. Falta de apresentação do recibo mensal por parte do locador, atrasando o processamento do pagamento	Baixo	Orientar previamente o locador sobre as obrigações mensais; prever formalmente no contrato a apresentação do recibo como condição para liquidação da despesa.
10. Não manutenção das condições de habilitação por parte do locador	Baixo	Orientar previamente o locador sobre as obrigações contratuais, especialmente o pagamento dos impostos relativos ao imóvel locado; prever formalmente no contrato a obrigação de manutenção das condições de habilitação.

4. CONSIDERAÇÃO FINAL

Diante da identificação e classificação dos riscos acima descritos, e considerando as medidas de mitigação previstas, conclui-se que os riscos envolvidos na contratação são gerenciáveis e não comprometem a viabilidade técnica e jurídica da solução apresentada. Recomenda-se a formalização da contratação, com adoção das providências preventivas e de controle aqui indicadas, sob responsabilidade do gestor e fiscal do contrato.

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Constitui objeto do presente Termo de Referência a pretensa: **A locação destina-se para a utilização do imóvel como casa de apoio aos pacientes do Município de Frei Miguelinho que fazem tratamentos médicos nos diversos hospitais do Recife, através do programa T.F.D. (Tratamento Fora do Domicílio).**

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1. Entende-se necessária a **contratação de locação de imóvel**, conforme especificação e quantitativos abaixo:

Item	Especificação	Código CATSER	Unid.	Quant.	Valor mensal (R$)	Valor total (R$)
01	A locação destina-se para a utilização do imóvel como casa de apoio aos pacientes do Município de Frei Miguelinho que fazem tratamentos médicos nos diversos hospitais do Recife, através do programa T.F.D. (Tratamento Fora do Domicílio).	4316	Meses	24	R$ 3.200,00	R$ 76.800,00

2.2. O **prazo de vigência da contratação** é de **24 (vinte e quatro) meses**, a contar de 21/08/2025, com término previsto para 21/08/2027, **prorrogável, nos termos da lei, por igual período**, podendo ser rescindido antecipadamente pelo Município, a qualquer tempo, independentemente de notificações ou interpelações judiciais ou extrajudiciais, com base nos motivos previstos nos artigos 137 e seguintes, da Lei nº 14.133/2021.

2.3. O valor estimado da contratação foi definido com base em laudo de avaliação técnica elaborado por equipe regularmente designada por meio da Portaria nº 236/2025, conforme previsto no artigo 23, da Lei Federal nº 14.133/2021 c/c os artigos 21 e seguintes do Decreto Municipal nº 004/2024. O referido laudo considerou os preços praticados no mercado local para imóveis com características físicas, localização e destinação equivalentes, conferindo respaldo técnico, razoabilidade e vantajosidade à presente estimativa, tendo em vista a inexistência de imobiliárias e profissionais desta área com atuação no Município.

2.4. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência contratual, por se tratar de **serviço de natureza contínua**, como se observa no artigo 106, da Lei nº 14.133/2021.

2.5. Ressalte-se que a contratação ora pretendida não consta no Plano de Contratações Anual (PCA), uma vez que o referido plano não foi elaborado para o presente exercício, se encontrando em fase de

construção para vigência do exercício de 2026, conforme estabelece o Decreto Municipal nº 005/2024, que regulamenta a aplicação da Lei nº 14.133/2021 no âmbito do Município. Apesar disso, a contratação se encontra em plena consonância com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e possui dotação orçamentária suficiente, atendendo, portanto, aos requisitos legais e ao planejamento fiscal da Administração Pública.

2.6. Este procedimento foi precedido de Estudo Técnico Preliminar (ETP), elaborado nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.133/2021, com a finalidade de demonstrar a necessidade administrativa, avaliar alternativas e justificar a locação como a solução mais adequada e vantajosa. O estudo, formalizado e constante dos autos, analisou a demanda da Secretaria, os requisitos técnicos, os custos e os riscos envolvidos, concluindo pela viabilidade da contratação proposta.

3. RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL CONTRATADO

3.1. Considerando o volume crescente de pacientes do Município de Frei Miguelinho que necessitam de tratamento médico especializado em unidades hospitalares situadas na cidade do Recife, e tendo em vista as dificuldades enfrentadas por parte desses munícipes — especialmente os de maior vulnerabilidade socioeconômica — para realizar deslocamentos diários entre os dois municípios, identificou-se a necessidade da **locação de um imóvel residencial na capital pernambucana para funcionamento de uma casa de apoio municipal**.

3.2. A escolha do imóvel se justifica por sua localização central e estratégica, que facilita o acesso dos munícipes, próxima a hospitais e clinicas, e por apresentar condições físicas compatíveis com os serviços a serem prestados, como acessibilidade, quartos, salas amplas, estrutura segura e funcional, que condicionaram a sua escolha, com capacidade de atender satisfatoriamente a necessidade administrativa e o interesse público.

3.3. Ademais, não há, no momento, prédio público disponível na cidade de Recife com tais características, disponível para utilização imediata pela Secretaria Municipal, sendo certo que a inexistência de imóvel público vago ou adequado para a instalação do equipamento/serviço pretendido foi atestada por servidor competente, em atenção ao disposto no artigo 74, §5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que integra a instrução do processo de contratação direta.

3.4. A locação representa a solução mais célere e economicamente viável, evitando gastos com obras ou reformas e atendendo a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde.

3.5. Portanto, a medida se justifica pelo interesse público, pela eficiência administrativa e pela viabilidade técnica e econômica, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

4.1. Para fins de atendimento ao disposto no artigo 23 c/c o artigo 72, inciso VII, ambos da Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere à demonstração da compatibilidade do valor da contratação com os preços praticados no mercado, foi realizada avaliação prévia do imóvel, por comissão nomeada por meio da Portaria nº 236/2025, emitida pela autoridade competente, especialmente designada para realizar a análise técnica e financeira da proposta, considerando a natureza do objeto e os parâmetros de razoabilidade e vantajosidade da contratação.

4.2. A comissão de avaliação atestou a adequação do valor proposto ao preço médio de mercado, utilizando juízo crítico específico e metodologia comparativa, tendo em vista que a análise foi conduzida com base em critérios técnicos objetivos, levando em consideração:

a) O tipo e a localização do imóvel;

b) As condições de infraestrutura oferecidas;

c) Os custos médios praticados por metro quadrado na região;

d) A economicidade da solução em relação a alternativas como construção, reforma ou ampliação de estrutura própria.

4.3. Assim, conclui-se que o valor da contratação se encontra compatível com os preços praticados no mercado, sendo certo que fora feita pesquisa de valores de imóveis para locação, na área do bem a ser locado, como também com características semelhantes, em sites especializados na rede mundial de computadores, o que corroborou a adequação do valor mensal do locatício, estando, portanto, em consonância com os princípios da economicidade, vantajosidade e eficiência, atendendo às exigências legais aplicáveis e resguardando o interesse público, com o fundamento no artigo 22, III do Decreto Municipal nº 004/2024.

4.4. O valor proposto para a locação do imóvel é de **R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais)** mensais, totalizando **R$ 76.800,00 (setenta e seis mil e oitocentos reais)** para o período contratual de **24 (vinte e quatro) meses**.

4.5. Destarte, se ressalta que a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado local foi verificada por meio de pesquisa prévia de preços e análise técnica realizada por comissão designada para este fim, que considerou a localização, a infraestrutura oferecida e o custo médio por metro quadrado na região, concluindo pela adequação e razoabilidade do valor proposto em relação ao mercado.

5. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

5.1. PRAZO DE PAGAMENTO

a) O pagamento será efetuado todo mês até o décimo dia útil de cada mês.

5.2. FORMA DE PAGAMENTO

a) O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

b) Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

c) Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

d) Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

e) O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

5.3. ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO

a) Não haverá a antecipação de pagamento pela prestação dos serviços indicados neste Termo de Referência.

5.4. CESSÃO DE CRÉDITO

a) Não haverá cessão de crédito devido às peculiaridades do procedimento licitatório e prestação de serviços.

5.5. DO REAJUSTE ANUAL

a) Após o interregno de um ano da sua vigência, contados a partir da assinatura do contrato, mediante pedido do **LOCADOR**, os preços iniciais poderão ser reajustados pelo **LOCATÁRIO**, com a aplicação do Índice Geral de Preços – IGP-M, apurado no ano pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro que venha eventualmente substituí-lo.

b) Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

c) No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice(s) de reajustamento, o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

d) Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

e) Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

f) O reajuste será realizado por apostilamento.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano edificado, para a utilização, como casa de apoio aos pacientes do Município de Frei Miguelinho que fazem tratamentos médicos nos diversos hospitais do Recife, através do programa Tratamento Fora do Domicílio (TFD).

6.2. A solução contempla todas as etapas do ciclo de vida do objeto, incluindo:

a) Seleção do imóvel, com base em critérios técnicos e funcionais previamente definidos;

b) Formalização contratual, nos moldes da Lei nº 14.133/2021, com cláusulas que assegurem a adequada fruição e conservação do bem;

c) Utilização do imóvel, com vistas à prestação continuada dos serviços propostos;

d) Encerramento da locação, observando-se a devolução do imóvel conforme condições previamente estabelecidas.

6.3. A especificação do imóvel deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

a) Localização central ou de fácil acesso, preferencialmente em área urbana servida por transporte público;

b) Conformidade com as normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050), contemplando rampas, sanitários adaptados e sinalização adequada;

c) Condições de segurança estrutural, elétrica e hidráulica compatíveis com o uso pretendido;

d) Documentação regular do imóvel, incluindo matrícula atualizada e comprovação de propriedade ou posse legítima devidamente declarada;

e) Disponibilidade imediata para ocupação e funcionamento.

6.4. A escolha da locação como solução para a demanda decorre da inexistência, no momento, de imóvel público municipal disponível que atenda aos requisitos técnicos necessários, conforme atesto expedido pelo servidor responsável pelo acervo patrimonial da municipalidade, sendo está a alternativa mais eficiente, célere e economicamente viável, além de permitir o início imediato da prestação de serviços de inclusão educacional à população.

7. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, 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 artigo 74, inciso V, da referida lei.

7.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no artigo 74, §5º, da Lei n 14.133/2021:

a) 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;

b) certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

7.3. A contratação será formalizada mediante assinatura de instrumento de contrato, que contém todas as especificações legais pertinentes.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. A contratação será formalizada por contrato administrativo, contendo cláusulas específicas sobre a vigência, forma de pagamento, obrigações e responsabilidades das partes, conforme disposto no artigo 92 da Lei nº 14.133/2021.

8.2. O imóvel objeto da locação será previamente vistoriado e avaliado pela Administração, mediante laudo técnico circunstanciado, nos termos do artigo 74, §5º, da referida lei.

8.3. O contratado deverá manter atualizadas todas as condições de habilitação durante a vigência contratual.

8.4. Os casos omissos serão resolvidos com base na legislação aplicável à espécie, inclusive o Código Civil Brasileiro, a Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021) e demais normativos pertinentes.

8.5. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pelo órgão contratante, observando-se as disposições do artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

8.6. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

a) a execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelo respectivo substituto.

b) a fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

c) a fiscalização da contratação será exercida pelo servidor designado: **José Orlando de Azevedo, Matrícula nº 979959**, a quem compete dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública.

8.7. GESTÃO DO CONTRATO:

a) o contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas e condições avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021 c/c a Lei nº 8.245/1991 e suas respectivas alterações, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

b) as comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

c) o órgão ou entidade contratante poderá convocar o representante do prestador de serviço para adoção das providências que devam ser cumpridas de imediato.

d) o gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da Administração.

e) o gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo fiscal do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassem a sua competência.

f) o gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

g) o gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelo fiscal administrativo quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com a menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento das obrigações.

h) o gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de trata o artigo 158 da Lei nº 14.133/2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

i) o gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

j) o gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contabilidade para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

e) a gestão do contrato será exercida pelo servidor designado: **Rômulo Martins Farias, Matrícula nº 979972**.

8.8. RESCISÃO DO CONTRATO

8.8.1. O contrato extingue-se quando vencido o prazo de vigência nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas, ou não, as obrigações de ambas as partes contratantes.

8.8.2. O desrespeito a qualquer das cláusulas deste contrato acarretará a sua rescisão de pleno direito, mediante aviso extrajudicial, cabendo à parte que der causa o pagamento dos danos e prejuízos apurados, das multas contratualmente previstas e dos honorários advocatícios e despesas judiciais porventura devidos.

8.8.3. A despeito do quanto consignado no item anterior, fica assegurada ao **LOCATÁRIO**, sem qualquer ônus, a possibilidade de rescisão antecipada do contrato, a qualquer tempo, independentemente de notificações ou interpelações judiciais ou extrajudiciais, com base nos motivos previstos nos artigos 137 e seguintes, da Lei n.º 14.133/2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma lei.

8.8.4. Pode ser ainda extinto o contrato, antes do prazo nele fixado e sem ônus para o **LOCATÁRIO**, quando este não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem, nesta última hipótese, observado o transcurso mínimo de 12 (doze) meses de vigência.

8.8.5. A alteração ou modificação de titularidade da propriedade do imóvel não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de manter o contrato e as condições de habilitação inicialmente comprovadas, devendo ser formalizado termo aditivo para a alteração subjetiva.

8.8.6. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido de:

a) balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

b) relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

c) indenizações e multas, se houve.

8.8.7. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório.

8.8.8. A contratação vincula-se ao ato que a autorizar e à respectiva proposta, sendo aplicável a Lei nº 14.133/2021, seus regulamentos e demais normativos que regem as licitações e contratos administrativos, c/c a Lei nº Lei nº 8.245/1991 e suas respectivas alterações, no que couber, reconhecendo-se as prerrogativas da Administração Pública em todos os casos.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. Constituem obrigações do **LOCATÁRIO**, no âmbito da presente contratação:

a) Abster-se de realizar, sem prévia e expressa autorização do **LOCADOR**, qualquer intervenção no imóvel, seja benfeitoria, obra, adaptação ou instalação, inclusive a colocação de placas, luminosos, letreiros ou cartazes. Quando previamente autorizadas, tais adequações poderão ser objeto de compensação no valor da locação, mediante acordo formal entre as partes;

b) Não sublocar, ceder, emprestar ou transferir, no todo ou em parte, a posse do imóvel a terceiros, sob qualquer justificativa, bem como não alterar sua destinação, sendo seu uso exclusivo vinculado às atividades previstas neste contrato;

c) Encaminhar prontamente ao **LOCADOR** quaisquer notificações, intimações, autos ou comunicações oficiais recebidas no endereço do imóvel, que não digam respeito direto à Administração Pública;

d) Efetuar, além do pagamento do aluguel, as despesas decorrentes do consumo de água, energia elétrica, taxa de esgoto e demais encargos ordinários;

e) Declarar-se ciente do estado físico do imóvel, mediante lavratura de termo de vistoria inicial, responsabilizando-se pela sua guarda e uso adequado;

f) Designar formalmente os responsáveis pela gestão e fiscalização deste contrato, conforme previsto no artigo 117 da Lei nº 14.133/2021, sendo permitida a contratação de terceiros para assistência e suporte técnico da fiscalização;

g) Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição, o disposto no artigo 22 da Lei Federal nº 8.245/1991;

h) Responsabilizar-se pelo pagamento de encargos como: conta de luz, telefone, água, saneamento e outros necessários as suas atividades;

k) Comprovar, sempre que solicitado pelo **LOCADOR**, o pagamento das despesas especificadas no item anterior;

l) Custear as despesas, sem descontar do preço locado, quando necessitar fazer serviços de conservação do imóvel, que julgue imprescindíveis para a sua utilização, comprometendo-se a restituí-lo ao **LOCADOR** nas mesmas condições em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural pelo uso regular;

m) Abster-se de veicular publicidade ou qualquer outra informação acerca da execução dos serviços objeto deste contrato, que possa caracterizar promoção pessoal;

n) Prestar esclarecimentos ao **LOCADOR**, como também permitir a sua visita, sempre que possível, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste instrumento;

o) O **LOCATÁRIO** declara ter vistoriado o imóvel objeto da locação e atesta que o mesmo se encontra em perfeito estado de conservação e limpeza, comprometendo-se a assim devolvê-lo quando finda ou rescindida a locação;

p) Efetuar os pagamentos nas condições e preço pactuados.

q) Observar, no que couber, as disposições dos artigos 115 a 123 da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto ao dever de colaboração, à boa-fé objetiva e à responsabilidade pela correta execução contratual.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1. Constituem obrigações do **LOCADOR**, no âmbito da presente contratação:

a) Realizar, por sua conta exclusiva, todas as manutenções necessárias à conservação, segurança e funcionalidade estrutural do imóvel, sempre que a necessidade decorrer de vícios construtivos, desgaste natural ou defeitos não atribuíveis ao uso direto pela Administração, especialmente no que

se refere à cobertura, paredes, piso, instalações hidráulicas, elétricas, sanitárias, acessos, esquadrias e demais elementos indispensáveis à ocupação segura e contínua.

b) Assegurar à Administração o pleno e pacífico uso do imóvel durante toda a vigência contratual, responsabilizando-se pela remoção, às suas expensas, de quaisquer impedimentos, restrições ou embaraços de terceiros que comprometam a posse direta do imóvel, inclusive aqueles de natureza judicial, administrativa ou registral.

c) Manter o imóvel em condições compatíveis com o uso institucional e público, observando os requisitos legais de segurança, salubridade, acessibilidade e regularidade junto aos órgãos competentes, inclusive quanto à documentação fiscal, tributária e imobiliária exigida para a contratação com a Administração Pública.

d) Comunicar formal e imediatamente ao Locatário qualquer fato ou circunstância que possa comprometer a integridade física ou jurídica do imóvel, tais como ações judiciais, embargos, notificações administrativas, pendências cartorárias ou quaisquer eventos que possam afetar a continuidade da locação.

e) Cumprir, no que lhe couber, as disposições constantes dos artigos 115 a 123 da Lei Federal nº 14.133/2021, garantindo a adequada execução contratual, a legalidade dos atos praticados, a observância dos princípios da administração pública e a boa-fé objetiva nas relações contratuais com o ente público.

f) Responder, nos termos da legislação vigente, por danos causados à Administração ou a terceiros, em razão de omissão, negligência ou descumprimento das obrigações previstas neste contrato, inclusive por vícios ocultos, defeitos preexistentes ou qualquer outra irregularidade que venha a comprometer a integridade física, jurídica ou funcional do imóvel locado.

g) Disponibilizar o imóvel acima descrito em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição, o disposto no artigo 22 da Lei Federal nº 8.245/1991;

h) Proporcionar todas as facilidades necessárias para que o **LOCATÁRIO** possa se instalar adequadamente no imóvel;

i) Prestar as informações e os esclarecimentos solicitados com relação ao imóvel;

j) Pagar os impostos, especialmente o Imposto Territorial Urbano – IPTU e taxas públicas, incidentes sobre o imóvel;

k) Manter, durante toda a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

l) Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

m) Permitir que o **LOCATÁRIO** realize os serviços destinados ao funcionamento das atividades que se destina o imóvel.

11. DAS SANÇÕES

11.1. O descumprimento das obrigações assumidas pelas partes, sem justificativa aceita, resguardados os procedimentos legais, poderá acarretar as seguintes sanções:

a) Advertência;
b) Multa de mora no percentual correspondente a 10% (dez por cento), calculada sobre o valor total da contratação, caracterizando inexecução parcial;
c) Multa de mora no percentual correspondente a 0,5% (meio por cento), calculada sobre o valor total da contratação, por dia de inadimplência, até o limite de 30 (trinta) dias, caracterizando inexecução total.

12. DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA

12.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos do **LOCADOR e IMÓVEL**:

12.1.1. Habilitação Jurídica
a) Cópia do documento de identidade e CPF do proprietário (pessoa física); ou
b) Cópia do contrato social e CNPJ (pessoa jurídica), com prova de representação legal;
c) Documentação regular do imóvel, incluindo matrícula atualizada e comprovação de propriedade ou posse legítima devidamente declarada;

12.1.2. Regularidade Fiscal e Trabalhista
a) Prova de regularidade com a Fazenda Federal (Receita Federal e Dívida Ativa da União);
b) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede do locador;
c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

12.1.3. Qualificação Econômico-Financeira
a) Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do LOCADOR, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação (art. 5º, inciso II, alínea "c", da Instrução Normativa Seges/ME nº 116, de 2021), ou de sociedade simples.

12.1.4. Qualificação Técnica
a) Comprovação da adequação do imóvel às necessidades da Administração, devidamente atestada por laudo técnico da área requisitante, nos termos do artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

12.1.5. Declarações Complementares
a) Declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal (proibição de trabalho infantil);
b) Declaração de inexistência de impedimentos legais para contratar com o poder público.

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da execução desta contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Órgão orçamentário.: 14000 – Fundo Municipal de Saúde
Unidade Orçamentária: 14002 – Fundo Municipal de Saúde
Função: 10 - saúde
Subfunção: 122- Administração Geral
Programa: 1001 – Gestão Administrativa das Ações de saúde no Município
Ação: 2.7 Gestão Administrativa do Fundo Municipal de saúde

Despesa: 50 – 3.3.90.36.00 Outros serviços de Terceiros - Pessoa Física
Fontes de Recursos: 103 - MSC-1.500.10002 15% de impostos e Transferências para a Saúde (LC nº 141/2012)

Órgão orçamentário: 14000 – Fundo Municipal de Saúde
Unidade Orçamentária: 14002 - Fundo Municipal de Saúde
Função: 10 - saúde
Subfunção: 301 – Atenção Básica
Programa: 1002- Atenção Primária a Saúde da população
Ação: 2.17 Manutenção da Ações da Atenção Primária a Saúde da População
Despesa: 161- 3.3.90.36.00 Outros serviços de Terceiros - Pessoa Física
Fontes de Recursos: 103 - MSC-1.500.10002 15% de impostos e Transferências para a Saúde (LC nº 141/2012)

Órgão orçamentário: 14000 – Fundo Municipal de Saúde
Unidade Orçamentária: 14002 - Fundo Municipal de Saúde
Função: 10 - saúde
Subfunção: 301 – Atenção Básica
Programa: 1002- Atenção Primária a Saúde da população
Ação: 2.17 Manutenção da Ações da Atenção Primária a Saúde da População
Despesa: 162- 3.3.90.36.00 Outros serviços de Terceiros - Pessoa Física
Fontes de Recursos 106- MSC-1.600.0000 Recursos do SUS do Bloco de Manutenção das Ações e Serviços Públicos de Saúde

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Em atendimento à Lei nº 13.709/2018 (LGPD), as partes se comprometem a tratar eventuais dados pessoais envolvidos na execução da locação do imóvel com observância aos princípios da finalidade, necessidade, segurança e boa-fé. Caso haja coleta ou acesso a dados, o **LOCADOR** deverá adotar medidas técnicas e administrativas adequadas à proteção dessas informações, comunicar incidentes ao Município em até 5 (cinco) dias úteis e assegurar a eliminação segura de dados ao final da relação contratual, quando aplicável. O Município poderá realizar auditorias para verificar a conformidade com a legislação, sendo esta cláusula passível de atualização conforme diretrizes da ANPD.

Frei Miguelinho/PE, 18 de agosto de 2025.

JOSÉ LUIZ DE MOURA
Secretário Municipal de Saúde

MINUTA DE CONTRATO

TERMO DE CONTRATO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CONFORME PROCESSO LICITATÓRIO N.º 030/2025, INEXIGIBILIDADE N.º 017/2025.

O **MUNICÍPIO DE FREI MIGUELINHO**, Estado de Pernambuco, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sede na Avenida Presidente Kenedy, nº 275, Centro, Frei Miguelinho - PE, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal Sr. **JOSÉ LINDONALDO DE FRANÇA**, brasileiro, portador do RG nº 5.415.774 SDS/PE e CPF/MF nº 026.541.404-07, residente no Condomínio Villas Residence, s/n, Estação Experimental, Surubim, Pernambuco, CEP.: 55.750-000, por meio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE,** representada pelo **Sr. José Luiz de Moura**, Brasileiro, Casado, Residente na Rua Bento Loiola nº 70 – APT 2003 A – Casa Amarela – Recife - PE inscrito no CPF/MF sob nº 225.185.174-72 RG nº 1877334, no uso de suas atribuições legais, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO(A)**, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, brasileiro(a), estado civil, profissão, portador(a) da Cédula de Identidade nº X.XXX.XXX XXX/XX e inscrito(a) no CPF/MF sob nº XXX.XXX.XXX-XX, residente e domiciliado(a) à Rua XXXXXXXXXXXXXX, nº XX, Centro, XXXXXXX/PE, daqui por diante denominado simplesmente **LOCADOR**, consoante Processo Licitatório nº 030/2025, Inexigibilidade de Licitação nº 017/2025, fundamentado em **inexigibilidade de licitação**, na forma do artigo 74, inciso V, Lei Federal nº 14.133/2021, têm entre si acordados os termos deste contrato, sujeitando-se as partes a Lei Federal nº 14.133/2021 c/c a Lei Federal nº 8.245/1991 e suas respectivas alterações, mediante as cláusulas e condições seguintes:

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA - O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel com as seguintes características: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX do Município de Frei Miguelinho/PE, para abrigar as instalações do XXXXXXXXXXXXXX.

PARÁGRAFO ÚNICO. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus herdeiros e sucessores a respeitá-lo.

DO PREÇO E PAGAMENTO

CLÁUSULA SEGUNDA – O **LOCATÁRIO** pagará o valor total de R$ XX.000,00 (tantos mil reais), em xx (tantas) parcelas mensais e subsequentes, no valor mensal de R$ XXX,00 (tantos reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc), relativos ao primeiro mês de locação, cujo pagamento esteja atribuído

contratualmente ao **LOCATÁRIO**, serão suportados proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.
PARÁGRAFO SEGUNDO. O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data da entrega das chaves, pagando **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** suas respectivas partes da parcela. Caso o **LOCATÁRIO** pague na integralidade, a parte de responsabilidade do **LOCADOR** será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA TERCEIRA – O pagamento da locação será mensal, mediante crédito em conta bancária, para crédito em banco, agência e conta indicados pelo **LOCADOR**, após a liquidação da despesa, devendo ser feitos na Conta nº XXXXXXX, Agência nº XXXXX, Banco XXXXXXXXXXX, Beneficiário XXXXXXXXXXXXXXXXX.
PARÁGRAFO PRIMEIRO. O pagamento será efetuado até o 10 (décimo) dia útil de cada mês subsequente ao do vencimento, por meio da ordem de pagamento.
PARÁGRAFO SEGUNDO. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável. Restando acordado que, independentemente do percentual de tributo inserido, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
PARÁGRAFO TERCEIRO. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada no contrato.
PARÁGRAFO QUARTO. Sobre os valores das faturas eventualmente não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, desde que solicitado pelo **LOCADOR** mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.

DA VIGÊNCIA
CLÁUSULA QUARTA - Este contrato terá um prazo de vigência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado na forma da lei, a critério das partes, desde que devidamente justificado pelo **LOCADOR**, bem como corrigido, após um ano, pelo Índice Geral de Preços – IGP-M, apurado no ano pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro que venha eventualmente substituí-lo.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO
CLÁUSULA QUINTA - São encargos do **LOCATÁRIO**, além de outros assumidos neste contrato:
a) Abster-se de realizar, sem prévia e expressa autorização do **LOCADOR**, qualquer intervenção no imóvel, seja benfeitoria, obra, adaptação ou instalação, inclusive a colocação de placas, luminosos, letreiros ou cartazes. Quando previamente autorizadas, tais adequações poderão ser objeto de compensação no valor da locação, mediante acordo formal entre as partes;
b) Não sublocar, ceder, emprestar ou transferir, no todo ou em parte, a posse do imóvel a terceiros, sob qualquer justificativa, bem como não alterar sua destinação, sendo seu uso exclusivo vinculado às atividades previstas neste contrato;
c) Encaminhar prontamente ao **LOCADOR** quaisquer notificações, intimações, autos ou comunicações oficiais recebidas no endereço do imóvel, que não digam respeito direto à Administração Pública;
d) Efetuar, além do pagamento do aluguel, as despesas decorrentes do consumo de água, energia elétrica, taxa de esgoto e demais encargos ordinários;

e) Declarar-se ciente do estado físico do imóvel, mediante lavratura de termo de vistoria inicial, responsabilizando-se pela sua guarda e uso adequado;
f) Designar formalmente os responsáveis pela gestão e fiscalização deste contrato, conforme previsto no artigo 117 da Lei nº 14.133/2021, sendo permitida a contratação de terceiros para assistência e suporte técnico da fiscalização;
g) Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição, o disposto no artigo 22 da Lei Federal nº 8.245/1991;
h) Responsabilizar-se pelo pagamento de encargos como: conta de luz, telefone, água, saneamento e outros necessários as suas atividades;
k) Comprovar, sempre que solicitado pelo **LOCADOR**, o pagamento das despesas especificadas no item anterior;
l) Custear as despesas, sem descontar do preço locado, quando necessitar fazer serviços de conservação do imóvel, que julgue imprescindíveis para a sua utilização, comprometendo-se a restituí-lo ao **LOCADOR** nas mesmas condições em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural pelo uso regular;
m) Abster-se de veicular publicidade ou qualquer outra informação acerca da execução dos serviços objeto deste contrato, que possa caracterizar promoção pessoal;
n) Prestar esclarecimentos ao **LOCADOR**, como também permitir a sua visita, sempre que possível, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste instrumento;
o) O **LOCATÁRIO** declara ter vistoriado o imóvel objeto da locação e atesta que o mesmo se encontra em perfeito estado de conservação e limpeza, comprometendo-se a assim devolvê-lo quando finda ou rescindida a locação;
p) Efetuar os pagamentos nas condições e preço pactuados.
q) Observar, no que couber, as disposições dos artigos 115 a 123 da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto ao dever de colaboração, à boa-fé objetiva e à responsabilidade pela correta execução contratual.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR
CLÁUSULA SEXTA - São encargos do **LOCADOR**, além de outros assumidos neste contrato:
a) Realizar, por sua conta exclusiva, todas as manutenções necessárias à conservação, segurança e funcionalidade estrutural do imóvel, sempre que a necessidade decorrer de vícios construtivos, desgaste natural ou defeitos não atribuíveis ao uso direto pela Administração, especialmente no que se refere à cobertura, paredes, piso, instalações hidráulicas, elétricas, sanitárias, acessos, esquadrias e demais elementos indispensáveis à ocupação segura e contínua.
b) Assegurar à Administração o pleno e pacífico uso do imóvel durante toda a vigência contratual, responsabilizando-se pela remoção, às suas expensas, de quaisquer impedimentos, restrições ou embaraços de terceiros que comprometam a posse direta do imóvel, inclusive aqueles de natureza judicial, administrativa ou registral.
c) Manter o imóvel em condições compatíveis com o uso institucional e público, observando os requisitos legais de segurança, salubridade, acessibilidade e regularidade junto aos órgãos competentes, inclusive quanto à documentação fiscal, tributária e imobiliária exigida para a contratação com a Administração Pública.
d) Comunicar formal e imediatamente ao Locatário qualquer fato ou circunstância que possa comprometer a integridade física ou jurídica do imóvel, tais como ações judiciais, embargos, notificações administrativas, pendências cartorárias ou quaisquer eventos que possam afetar a continuidade da locação.
e) Cumprir, no que lhe couber, as disposições constantes dos artigos 115 a 123 da Lei Federal nº 14.133/2021, garantindo a adequada execução contratual, a legalidade dos atos praticados, a

observância dos princípios da administração pública e a boa-fé objetiva nas relações contratuais com o ente público.
f) Responder, nos termos da legislação vigente, por danos causados à Administração ou a terceiros, em razão de omissão, negligência ou descumprimento das obrigações previstas neste contrato, inclusive por vícios ocultos, defeitos preexistentes ou qualquer outra irregularidade que venha a comprometer a integridade física, jurídica ou funcional do imóvel locado.
g) Disponibilizar o imóvel acima descrito em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição, o disposto no artigo 22 da Lei Federal nº 8.245/1991;
h) Proporcionar todas as facilidades necessárias para que o **LOCATÁRIO** possa se instalar adequadamente no imóvel;
i) Prestar as informações e os esclarecimentos solicitados com relação ao imóvel;
j) Pagar os impostos, especialmente o Imposto Territorial Urbano – IPTU e taxas públicas, incidentes sobre o imóvel;
k) Manter, durante toda a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
l) Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
m) Permitir que o **LOCATÁRIO** realize os serviços destinados ao funcionamento das atividades que se destina o imóvel.

DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA
CLÁUSULA SÉTIMA – As despesas oriundas do presente contrato correrão à conta dos recursos oriundos recursos próprios, consignados no orçamento anual vigente através das dotações:

Órgão orçamentário.: 14000 – Fundo Municipal de Saúde
Unidade Orçamentária: 14002 – Fundo Municipal de Saúde
Função: 10 - saúde
Subfunção: 122- Administração Geral
Programa: 1001 – Gestão Administrativa das Ações de saúde no Município
Ação: 2.7 Gestão Administrativa do Fundo Municipal de saúde
Despesa: 50 – 3.3.90.36.00 Outros serviços de Terceiros - Pessoa Física
Fontes de Recursos: 103 - MSC-1.500.10002 15% de impostos e Transferências para a Saúde (LC nº 141/2012)

Órgão orçamentário: 14000 – Fundo Municipal de Saúde
Unidade Orçamentária: 14002 - Fundo Municipal de Saúde
Função: 10 - saúde
Subfunção: 301 – Atenção Básica
Programa: 1002- Atenção Primária a Saúde da população
Ação: 2.17 Manutenção da Ações da Atenção Primária a Saúde da População
Despesa: 161- 3.3.90.36.00 Outros serviços de Terceiros - Pessoa Física
Fontes de Recursos: 103 - MSC-1.500.10002 15% de impostos e Transferências para a Saúde (LC nº 141/2012)

Órgão orçamentário: 14000 – Fundo Municipal de Saúde
Unidade Orçamentária: 14002 - Fundo Municipal de Saúde

Função: 10 - saúde
Subfunção: 301 – Atenção Básica
Programa: 1002- Atenção Primária a Saúde da população
Ação: 2.17 Manutenção da Ações da Atenção Primária a Saúde da População
Despesa: 162- 3.3.90.36.00 Outros serviços de Terceiros - Pessoa Física
Fontes de Recursos 106- MSC-1.600.0000 Recursos do SUS do Bloco de Manutenção das Ações e Serviços Públicos de Saúde

DAS SANÇÕES
CLÁUSULA OITAVA - O descumprimento das obrigações assumidas pelas partes, sem justificativa aceita, resguardados os procedimentos legais, poderá acarretar as seguintes sanções:

a) Advertência;

b) Multa de mora no percentual correspondente a 10% (dez por cento), calculada sobre o valor total da contratação, caracterizando inexecução parcial;

c) Multa de mora no percentual correspondente a 0,5% (meio por cento), calculada sobre o valor total da contratação, por dia de inadimplência, até o limite de 30 (trinta) dias, caracterizando inexecução total;

DA RESCISÃO
CLÁUSULA NONA - Este contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, pelo **LOCATÁRIO**, independentemente de notificações ou interpelações judiciais ou extrajudiciais, com base nos motivos previstos nos artigos 137 e seguintes, da Lei n.º 14.133/2021.

DA PUBLICAÇÃO
CLÁUSULA DÉCIMA - O **LOCATÁRIO** providenciará a publicação resumida do presente instrumento, nos termos do art. 61, parágrafo único, da Lei n° 8.666/93.

DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – A gestão da execução do contrato ficará sob a responsabilidade do servidor **RÔMULO MARTINS DE FARIAS**, Matrícula 979972, Lotado na Secretaria de Finanças, e, a fiscalização da execução do contrato ficará sob a responsabilidade do servidor **JOSÉ ORLANDO DE AZEVEDO**, Matrícula 979959, Lotado na Secretaria de Finanças.

DAS PRERROGATIVAS
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – O regime jurídico que rege o presente acordo confere ao **LOCATÁRIO** as prerrogativas constantes nos artigos 104 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, as quais são reconhecidas pelo **LOCADOR**.

DAS DISPOSIÇOES GERAIS
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – As partes declaram-se sujeitas as determinações da Lei nº 14.133/2021, à Lei Federal nº 8.245/1991, aos demais preceitos de Direito Público, às cláusulas do presente contrato, e, supletivamente, aos princípios da Teoria Geral dos Contratos, especialmente aos contidos no Código Civil Brasileiro, que regem este contrato e servirão de base para solução dos casos omissos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – As partes declaram-se estritamente vinculadas aos termos do Processo Licitatório nº 030/2025 – Inexigibilidade de Licitação nº 017/2025, devendo-se observar todos os dispositivos contidos no termo de referência anexo.

DO FORO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - As questões decorrentes da execução deste contrato, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na Justiça Estadual, no Foro de Santa Maria do Cambucá/PE, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

Frei Miguelinho/PE, XX de XXXXXX de XXXX.

JOSÉ LINDONALDO DE FRANÇA
PREFEITO DO MUNICÍPIO
LOCADOR

JOSÉ LUIZ DE MOURA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LOCATÁRIO (A)

TESTEMUNHAS:

_____
CPF:

_____
CPF:

TERMO DE VISTORIA INICIAL DE IMÓVEL
PROCESSO LICITATÓRIO Nº 030/2025 - INEXIGIBILIDADE Nº 017/2025

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: **MUNICÍPIO DE FREI MIGUELINHO**, Estado de Pernambuco, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sede na Avenida Presidente Kenedy, nº 275, Centro, Frei Miguelinho - PE, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal Sr. **JOSÉ LINDONALDO DE FRANÇA**, brasileiro, portador do RG nº 5.415.774 SDS/PE e CPF/MF nº 026.541.404-07, residente no Condomínio Villas Residence, s/n, Estação Experimental, Surubim, Pernambuco, CEP.: 55.750-000, por meio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE,** representada pelo **Sr. José Luiz de Moura**, Brasileiro, Casado, Residente na Rua Bento Loiola nº 70 – APT 2003 A – Casa Amarela – Recife - PE inscrito no CPF/MF sob nº 225.185.174-72 RG nº 1877334.

LOCATÁRIO(A): XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, brasileiro(a), estado civil, profissão, portador(a) da Cédula de Identidade nº X.XXX.XXX XXX/XX e inscrito(a) no CPF/MF sob nº XXX.XXX.XXX-XX, residente e domiciliado(a) à Rua XXXXXXXXXXXXXX, nº XX, Centro, XXXXXXX/PE.

IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO
Imóvel com as seguintes características: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXX do Município de Frei Miguelinho/PE, para abrigar as instalações do XXXXXXXXXXXXXX.

Firmam por meio do presente termo de vistoria e entrega das chaves ao **LOCATÁRIO** para início na data de hoje da vigência do contrato de locação.

O presente termo é parte integrante do contrato de locação celebrado entre as partes.

Por meio deste termo, as partes contratantes declaram que o imóvel acima identificado se encontra no estado de conservação abaixo descrito, assim sendo o **LOCATÁRIO** se compromete a devolvê-lo no mesmo estado, ao final do prazo contratual, independente de vistoria final.

1) PINTURA:

Pintura ( ) nova ( ) velha;

Com tinta ( ) látex ( ) acrílica;

Todas as paredes ( ) internas ( ) externas;

Teto, portas e janelas do imóvel se encontram com pintura ( ) nova ( ) velha;

Cor da pintura: paredes _____ portas, janelas _____.

Observação: _____

_____

2) ELÉTRICA:

Toda rede elétrica, incluindo tomadas, lâmpadas e saídas de energia (chuveiro, ar-condicionado), se encontram completamente instalados, em bom estado de conservação e funcionamento? ( ) sim ( ) não

Observação: _____

_____

3) TRINCOS E FECHADURAS:

Em bom estado de conservação e em perfeito funcionamento, sem arranhões, defeitos ou dificuldade no seu manuseio? ( ) sim ( ) não

Observação: _____

_____

4) PISOS E AZULEJOS/CERÂMICA:

Todos os pisos e azulejos/cerâmica estão em bom estado de conservação, sem nenhum trincado, arranhão ou quebrado? ( ) sim ( ) não

Observação: _____

_____

5) VIDRAÇAS E JANELAS:

Todas as janelas (persiana/basculantes e vidros), estão em perfeito estado de conservação e funcionamento, sem arranhões, defeitos ou dificuldade no seu manuseio? ( ) sim ( ) não

Observação: _____

_____

6) TELHADO:

O teto do imóvel se encontra em boas condições, sem infiltrações, vazamentos ou goteiras?

( ) sim ( ) não

Observação: _____

_____

7) HIDRÁULICA:

Toda rede hidráulica se encontra em bom estado de conservação e funcionamento, sem entupimentos, vazamentos ou infiltração nas paredes? ( ) sim ( ) não

Observação: _____

_____

8) LIMPEZA:

O imóvel está sendo entregue em perfeito estado de limpeza, sem vestígios de pintura, poeira ou sujeira, inclusive na caixa de gordura/saída de esgoto? ( ) sim ( ) não

Observação: _____

_____

9) CHAVES:

Foram entregues no presente ato _____ chaves;

Observação: _____

_____

Qualquer impugnação ao presente laudo deverá ser comunicada ao **LOCADOR(A)** por escrito, dentro do prazo de 07 (sete) dias corridos, a contar da data da assinatura do presente laudo. A falta de comunicação expressa, implica em aceitação da vistoria realizada nos termos acima descritos.

E, por assim estarem justos e contratados, firmam o presente termo de vistoria de imóvel, em duas vias de igual teor e forma.

Frei Miguelinho/PE, XX de XXXXXX de XXXX.

JOSÉ LINDONALDO DE FRANÇA
PREFEITO DO MUNICÍPIO
LOCADOR

JOSÉ LUIZ DE MOURA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LOCATÁRIO (A)

TESTEMUNHAS:

_____
CPF:

_____
CPF: