

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 2026.07.01.003



Unidade responsável
Fundo Municipal de Saúde
Prefeitura Municipal de Chorozinho



Data
02/07/2026



Responsável
Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente instrumento tem por finalidade analisar a viabilidade da contratação para locação de um imóvel situado na Rua Francisco Alexandre de Freitas, s/nº, Centro, no Município de Chorozinho/CE, destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, por intermédio da Secretaria de Saúde do Município de Chorozinho/CE, mediante Inexigibilidade Eletrônica, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

A presente contratação justifica-se pela necessidade de garantir a continuidade dos serviços especializados de saúde mental prestados pelo Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, unidade integrante da Rede de Atenção Psicossocial (RAPS) do Sistema Único de Saúde – SUS, responsável pelo atendimento multiprofissional de pessoas com transtornos mentais, sofrimento psíquico e necessidades decorrentes do uso de álcool e outras drogas.

O imóvel objeto da locação apresenta características específicas de localização, estrutura física, acessibilidade, distribuição dos ambientes e condições de funcionamento compatíveis com as exigências técnicas necessárias ao desenvolvimento das atividades do CAPS, possibilitando o atendimento adequado dos usuários, seus familiares e da equipe multiprofissional.

A manutenção das atividades do CAPS demanda espaço físico apropriado para o funcionamento de consultórios, salas de atendimento individual e coletivo, recepção, administração, áreas de convivência, espaços destinados às oficinas terapêuticas, sanitários, áreas de apoio e demais dependências indispensáveis à prestação dos serviços de saúde mental.



A ausência de imóvel com características compatíveis comprometeria diretamente:

- A continuidade dos atendimentos especializados em saúde mental;
- O acesso da população aos serviços ofertados pelo CAPS;
- O desenvolvimento das atividades terapêuticas, individuais e coletivas;
- O cumprimento das políticas públicas de saúde mental previstas no Sistema Único de Saúde – SUS;
- A qualidade e a humanização do atendimento aos usuários.

Cumprir destacar que a Administração Municipal não dispõe de imóvel próprio com características estruturais e localização adequadas para atender às necessidades específicas do serviço, tornando necessária a locação de imóvel que reúna as condições indispensáveis ao regular funcionamento da unidade.

Além disso, em razão das particularidades do imóvel pretendido, especialmente quanto à sua localização estratégica, dimensões, acessibilidade, distribuição interna dos ambientes e adequação às atividades desenvolvidas pelo CAPS, evidencia-se a inviabilidade de competição, circunstância que fundamenta a adoção do procedimento de inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, a contratação pretendida visa:

- Garantir a continuidade dos serviços públicos de atenção psicossocial prestados à população;
- Disponibilizar instalações adequadas para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS;
- Assegurar ambiente apropriado para acolhimento, atendimento e desenvolvimento das atividades terapêuticas;
- Cumprir as diretrizes da política pública de saúde mental e da Rede de Atenção Psicossocial – RAPS;
- Promover eficiência administrativa, economicidade e adequada prestação dos serviços públicos de saúde.

A presente demanda encontra-se alinhada aos princípios do planejamento, continuidade do serviço público, eficiência, economicidade, interesse público e dignidade da pessoa humana, previstos nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021, bem como às diretrizes que regem a organização do Sistema Único de Saúde – SUS.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Saude	GLEYCIANE SOARES DE OLIVEIRA

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A necessidade da contratação do imóvel para o funcionamento do Centro de Atenção



A necessidade da contratação do imóvel para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) no município de ChoroZinho/CE, conforme identificado pelo Documento de Formalização da Demanda (DFD), baseia-se na importância de garantir a continuidade dos serviços de assistência em saúde mental à população local. A localização central do imóvel, na Rua Francisco Alexandre de Freitas, e sua infraestrutura adequada justificam tecnicamente a escolha, sendo imprescindível para atender às exigências operacionais, como o fácil acesso e a capacidade de acolher atividades desenvolvidas por uma equipe multiprofissional.

Os requisitos mínimos de qualidade e desempenho incluem a necessidade de que o imóvel possua condições estruturais que atendam aos padrões de segurança e acessibilidade, assegurando eficiência operacional conforme preconizam os princípios de planejamento e eficiência destacados no artigo 5º da Lei nº 14.133/2021. A ausência de alternativas tão adequadas na região justifica a não utilização de catálogo eletrônico de padronização, dado o contexto específico de demanda pública de saúde mental.

Em conformidade com os critérios de competitividade da Lei, não há indicação de marcas ou modelos, afastando percepções de direcionamento indevido e fomentando a livre concorrência. No entanto, a escolha do imóvel é baseada em características técnicas já especificadas, adequadas à demanda sem configurar bens de luxo conforme artigo 20 da legislação aplicável.

Os aspectos de sustentabilidade a serem considerados no processo incluem a eficiência no uso de recursos e a potencial inclusão de práticas de gestão de resíduos, alinhando-se ao Guia Nacional de Contratações Sustentáveis. Além disso, critérios técnicos e de suporte para eventuais adaptações elétricas e hidráulicas que possam ser necessárias farão parte integrante dos requisitos operacionais indicados.

A capacidade dos fornecedores em atender adequadamente às especificações do espaço físico para abrigar o CAPS será avaliada durante o levantamento de mercado, garantindo-se a correta execução e cumprimento dos requisitos técnicos minimamente enunciados. Flexibilizações justificadas poderão ser consideradas caso se observem potenciais restrições à competição.

Os requisitos descritos são, assim, fundamentados na necessidade exposta no DFD, estando em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e suas determinações nos artigos 5º e 18. Servirão de base técnica eficaz para o levantamento de mercado, orientando adequadamente a seleção da solução mais vantajosa para a administração.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, nos termos do art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, constitui etapa indispensável do planejamento da contratação, tendo por finalidade identificar as soluções disponíveis para atendimento da necessidade administrativa, avaliar a viabilidade das alternativas existentes e demonstrar a adequação da solução escolhida, em observância aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público.



No presente caso, o objeto da contratação consiste na locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, unidade integrante da Rede de Atenção Psicossocial (RAPS) do Sistema Único de Saúde – SUS, responsável pela prestação de serviços especializados em saúde mental à população do Município de Chorozinho/CE.

Para a realização do levantamento de mercado, a Administração promoveu análise das alternativas disponíveis no Município, considerando critérios técnicos, operacionais e econômicos, dentre os quais destacam-se:

- Localização compatível com a área de abrangência dos usuários atendidos pelo CAPS;
- Estrutura física adequada ao funcionamento da unidade de saúde;
- Distribuição dos ambientes compatível com as atividades administrativas e terapêuticas;
- Condições de acessibilidade, segurança e salubridade;
- Facilidade de acesso aos usuários e à equipe multiprofissional;
- Compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado imobiliário local.

Foram avaliadas as seguintes alternativas para atendimento da demanda:

- Utilização de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal;
- Adequação ou construção de novo imóvel para funcionamento da unidade;
- Locação de imóvel pertencente à iniciativa privada.

A utilização de imóvel próprio foi descartada em razão da inexistência de prédio público que possua características estruturais, localização e dimensões compatíveis com as exigências técnicas necessárias ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS.

Da mesma forma, a construção ou adaptação de novo imóvel mostrou-se inviável sob os aspectos econômico, financeiro e temporal, tendo em vista os elevados custos envolvidos, a necessidade de elaboração de projetos, realização de procedimento licitatório para execução de obra e o tempo necessário para sua conclusão, circunstâncias incompatíveis com a necessidade imediata de manutenção da continuidade dos serviços públicos de saúde mental.

Após análise das opções disponíveis no mercado imobiliário local, verificou-se que o imóvel situado na Rua Francisco Alexandre de Freitas, s/nº, Centro, Chorozinho/CE, apresenta características específicas que o tornam apto ao atendimento das necessidades da Administração, destacando-se sua localização estratégica, estrutura física compatível com o funcionamento do CAPS, distribuição adequada dos ambientes, acessibilidade e condições de utilização imediata.

A avaliação mercadológica realizada demonstrou, ainda, que o valor da locação encontra-se compatível com os preços praticados para imóveis de características semelhantes na região, atendendo ao princípio da economicidade e evidenciando a razoabilidade do preço a ser contratado.



Diante das peculiaridades do imóvel identificado e da inexistência de outro bem que atenda simultaneamente às necessidades técnicas, operacionais e assistenciais da Administração, restou caracterizada a inviabilidade de competição, hipótese prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a contratação mediante inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

Dessa forma, conclui-se que a locação do imóvel situado na Rua Francisco Alexandre de Freitas, s/nº, Centro, ChoroZinho/CE, representa a solução mais adequada para assegurar a continuidade dos serviços prestados pelo Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, garantindo eficiência administrativa, economicidade, atendimento ao interesse público e observância às disposições da Lei nº 14.133/2021.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel situado na Rua Francisco Alexandre de Freitas, s/nº, Centro, no Município de ChoroZinho/CE, destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, visando atender às necessidades da Secretaria de Saúde do Município e assegurar a continuidade da prestação dos serviços públicos de saúde mental à população.

A contratação compreende a disponibilização de imóvel que possua características de localização, estrutura física, acessibilidade e distribuição interna compatíveis com as atividades desenvolvidas pelo CAPS, observadas as especificações técnicas definidas no Termo de Referência e no Laudo de Avaliação Mercadológica que integra o processo administrativo.

A solução contempla, de forma integrada:

- Disponibilização de imóvel em condições adequadas de uso e funcionamento para instalação do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS;
- Estrutura física compatível com a realização de atendimentos individuais e coletivos, acolhimentos, oficinas terapêuticas, atividades administrativas e demais serviços desenvolvidos pela unidade;
- Ambientes destinados à recepção, consultórios, salas de atendimento, espaços terapêuticos, sanitários, áreas de convivência e demais dependências necessárias ao funcionamento regular da unidade;
- Localização estratégica, de fácil acesso aos usuários, profissionais de saúde e demais integrantes da Rede de Atenção Psicossocial;
- Manutenção da disponibilidade do imóvel durante toda a vigência contratual, garantindo a continuidade dos serviços públicos prestados.

A adoção dessa solução é indispensável para assegurar:

- A continuidade dos serviços especializados de atenção psicossocial oferecidos pelo Sistema Único de Saúde – SUS;
- O adequado acolhimento e atendimento aos usuários dos serviços de saúde



mental;

- Condições apropriadas de trabalho para a equipe multiprofissional do CAPS;
- A execução das atividades terapêuticas, administrativas e assistenciais em ambiente adequado, seguro e acessível.

Considerando que a Administração Municipal não dispõe de imóvel próprio que reúna as características necessárias para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, a locação do imóvel identificado mostra-se a alternativa tecnicamente mais adequada, economicamente viável e apta a atender plenamente às necessidades da Secretaria de Saúde.

Adicionalmente, em razão das características específicas de localização, estrutura física e adequação funcional do imóvel, a solução possibilita a continuidade imediata dos serviços públicos de saúde mental, evitando prejuízos ao atendimento da população e assegurando o cumprimento das políticas públicas desenvolvidas no âmbito da Rede de Atenção Psicossocial.

A escolha da solução encontra respaldo no levantamento de mercado e na avaliação técnica realizada pela Administração, os quais evidenciaram que o imóvel situado na Rua Francisco Alexandre de Freitas, s/nº, Centro, atende de forma satisfatória às exigências técnicas e operacionais necessárias ao funcionamento do CAPS, além de apresentar valor locatício compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local.

A contratação será realizada mediante procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente das características específicas de instalação e localização do imóvel, observando-se os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade, planejamento, continuidade do serviço público e supremacia do interesse público.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALEXANDRE DE FREITAS, S/Nº - CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL – CAPS.	12,000	Mês

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALEXANDRE DE FREITAS, S/Nº - CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL – CAPS.	12,000	Mês	1.667,75	20.013,00

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se



que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 20.013,00 (vinte mil e treze reais)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento do objeto, conforme art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, visa ampliar a competitividade e deve ser promovido quando tecnicamente viável e vantajoso para a Administração, sendo esta análise obrigatória no ETP. A divisão por itens, lotes ou etapas é tecnicamente possível quando se considera a "Seção 4 - Solução como um Todo" e os critérios de eficiência e economicidade. Neste caso, a locação de um imóvel para o funcionamento do CAPS em Chorozinho/CE não permite parcelamento, visto a integridade e indivisibilidade do objeto.

Embora o parcelamento possa trazer vantagens em outros contextos, neste processo específico, a avaliação de mercado indica que não há concorrência suficiente que permita divisão por itens, lotes ou etapas, conforme dados de mercado e demandas dos setores. A especialização dos fornecedores não possibilita subdivisões viáveis. Portanto, a contratação deverá ser feita de forma consolidada para garantir competitividade e eficiência.

Apesar do potencial teórico para parcelamento conforme o art. 40, §3º, a execução integral é mais vantajosa, garantindo economia de escala e uma gestão contratual mais eficiente. Isso preserva a clareza e a responsabilidade técnica associadas a um sistema único e integrado, recomendado por critérios de padronização e exclusividade do imóvel.

Sobre a gestão e fiscalização, a decisão por execução consolidada simplifica significativamente o controle contratual e a responsabilização administrativa, conforme princípios de eficiência. Enquanto o parcelamento implicaria aumento na complexidade administrativa, a opção pela integralidade garante uma estrutura de fiscalização mais direta e eficaz.

Conclui-se que a alternativa mais vantajosa para a Administração é a execução integral, fortemente alinhada com os "Seção 10 - Resultados Pretendidos". Tal decisão respeita critérios de economicidade e competitividade, conforme os arts. 5º e 11, e é a mais adequada à natureza indivisível do objeto da locação, de acordo com o art. 40.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação encontra-se prevista no PCA, como despesa regular e planejada para o exercício de 2026.

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual, exercício de 2026, conforme detalhamento a seguir:

ID PCA no PNCP: 23555279000175-0-000008/2026



Data de publicação no PNCP: 27/02/2026

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel situado na Rua Francisco Alexandre de Freitas, s/nº, Centro, destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, tem como finalidade alcançar os seguintes resultados institucionais no âmbito da Secretaria de Saúde do Município de ChoroZinho/CE:

1. Garantia da Continuidade dos Serviços de Atenção Psicossocial

Assegurar o funcionamento ininterrupto do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, proporcionando estrutura física adequada para a execução das ações de promoção, prevenção, tratamento e reabilitação em saúde mental.

Resultados esperados:

- Continuidade dos atendimentos especializados aos usuários do SUS;
- Redução do risco de interrupção dos serviços de saúde mental;
- Fortalecimento da Rede de Atenção Psicossocial – RAPS no Município.

2. Adequação da Estrutura Física para Atendimento da População

Disponibilizar imóvel com condições estruturais compatíveis com as exigências técnicas e sanitárias para funcionamento do CAPS.

Espera-se:

- Ambiente adequado para acolhimento dos usuários;
- Espaços apropriados para atendimentos individuais e coletivos;
- Melhoria das condições de trabalho da equipe multiprofissional.

Indicador:

- Disponibilidade contínua do imóvel durante toda a vigência contratual.

3. Qualidade na Prestação dos Serviços Públicos de Saúde Mental

Garantir que os atendimentos ocorram em ambiente seguro, acessível e compatível com as diretrizes estabelecidas para os serviços de atenção psicossocial.

Objetivos:

- Proporcionar atendimento humanizado aos usuários;
- Favorecer o desenvolvimento das atividades terapêuticas;
- Assegurar conforto, acessibilidade e segurança aos pacientes e servidores.

4. Eficiência na Gestão Patrimonial e Administrativa



Com a locação de imóvel que atende às necessidades da Administração:

- Evita-se a interrupção dos serviços públicos;
- Reduzem-se custos decorrentes de adaptações estruturais em outros imóveis;
- Garante-se melhor aproveitamento dos recursos públicos;
- Facilita-se o acompanhamento da execução contratual.

5. Forma de Execução e Aferição

A execução contratual ocorrerá mediante disponibilização do imóvel durante toda a vigência do contrato, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual.

Forma de aferição:

1. Verificação da disponibilidade permanente do imóvel;
2. Conferência das condições de conservação e utilização;
3. Fiscalização periódica pela Secretaria de Saúde;
4. Emissão de atesto mensal da regular execução contratual para fins de pagamento.

6. Disponibilidade e Conservação do Imóvel

Indicador: Manutenção das condições de uso durante toda a vigência contratual.

Objetivos:

- Assegurar o pleno funcionamento do CAPS;
- Evitar paralisações decorrentes da indisponibilidade do imóvel;
- Garantir ambiente adequado ao atendimento da população.

7. Instrumentos de Controle e Monitoramento

Para acompanhamento da execução contratual, deverão ser adotados:

1. Relatórios de fiscalização elaborados pelo gestor e fiscal do contrato;
2. Vistorias periódicas nas instalações do imóvel;
3. Registro das condições de conservação e utilização do bem;
4. Controle da execução contratual e da regularidade das obrigações pactuadas.

8. Atendimento ao Interesse Público

A contratação visa assegurar infraestrutura adequada para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, contribuindo para a efetivação das políticas públicas de saúde mental e garantindo atendimento contínuo, humanizado e de qualidade aos usuários do Sistema Único de Saúde – SUS.

Impactos esperados:



- Continuidade da assistência em saúde mental no Município;
- Melhoria da qualidade dos serviços prestados à população;
- Fortalecimento da Rede de Atenção Psicossocial;
- Maior eficiência na utilização dos recursos públicos;
- Promoção da dignidade, inclusão social e qualidade de vida dos usuários atendidos pelo CAPS.

Conclusão

Os resultados pretendidos convergem para a garantia da continuidade dos serviços públicos de saúde mental, a adequada estruturação física do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS e a melhoria da qualidade do atendimento prestado aos usuários do Sistema Único de Saúde, assegurando eficiência administrativa, economicidade e observância aos princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas antes da celebração do contrato, conforme art. 18, §1º, inciso X, serão essenciais ao ciclo de planejamento e governança da contratação, assegurando sua execução eficiente e a consecução dos objetivos de 'Resultados Pretendidos', mitigando riscos e promovendo o interesse público (art. 5º), com base em 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Essas medidas integrarão o planejamento e articularão com a definição da solução e o modelo de execução contratual. Os ajustes físicos, tecnológicos ou organizacionais necessários ao ambiente onde o objeto será executado, como instalação de infraestrutura e adequação de espaço físico, serão descritos, justificando sua relevância para viabilizar os benefícios esperados. Essas providências serão organizadas em um cronograma detalhado, especificando ações, responsáveis e prazos, a ser anexado ao ETP, seguindo a ABNT (NBR 14724:2011), destacando que a ausência desses ajustes poderá comprometer a execução, como riscos à segurança operacional ou instalação de equipamentos.

A capacitação dos agentes públicos para gestão e fiscalização do contrato (art. 116) será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento, como uso de ferramentas e boas práticas, assegurará os resultados previstos (art. 11). Este treinamento será segmentado por perfis, como gestor, fiscais e técnicos, conforme a complexidade da execução, subentendendo a metodologia e, se aplicável, utilizando listas ou cronogramas conforme ABNT (NBR 14724:2011). Essas providências integrarão o Mapa de Riscos como estratégias preventivas de mitigação, articulando-se com a unidade de gestão de riscos ou controle interno, quando houver, para evitar comprometer prazos, qualidade ou conformidade legal, garantindo os benefícios projetados. As ações preparatórias serão indispensáveis para viabilizar a contratação e assegurar os resultados esperados, otimizando recursos públicos e promovendo governança eficiente (art. 5º), alinhadas a 'Resultados Pretendidos'.

Se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no documento, considerando um objeto simples que dispensa ajustes prévios. Essas ações, em conjunto, assegurarão que a contratação esteja em conformidade com as



diretrizes estabelecidas pela Administração e os objetivos definidos no planejamento estratégico, garantindo que as obrigações contratuais sejam cumpridas com eficiência e eficácia.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

Nos termos dos arts. 82 a 86 da Lei nº 14.133/2021, o Sistema de Registro de Preços (SRP) é destinado às contratações que envolvam demandas futuras e incertas, aquisições ou serviços de utilização frequente e parcelada, ou quando houver necessidade de atendimento a diversos órgãos ou entidades da Administração Pública.

Entretanto, no caso concreto, a adoção do Sistema de Registro de Preços mostra-se incompatível com a natureza do objeto, que consiste na locação de um imóvel específico, situado na Rua Francisco Alexandre de Freitas, s/nº, Centro, no Município de Chorozinho/CE, destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, por intermédio da Secretaria de Saúde.

Inicialmente, destaca-se que a presente contratação possui objeto certo, individualizado e perfeitamente identificado, recaindo sobre imóvel determinado, cujas características de localização, estrutura física, acessibilidade, distribuição dos ambientes e condições de utilização atendem às necessidades específicas da Administração Pública para o funcionamento da unidade de saúde.

Ademais, trata-se de hipótese legal de inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a inviabilidade de competição decorrente da singularidade do imóvel escolhido, circunstância que, por si só, afasta a possibilidade de utilização do Sistema de Registro de Preços, o qual pressupõe a existência de competição entre potenciais fornecedores.

Outro aspecto relevante consiste no fato de que a contratação possui finalidade específica e execução contínua durante período determinado, não se tratando de demanda repetitiva, eventual ou destinada à formação de cadastro para futuras contratações, requisitos que justificariam a adoção do Sistema de Registro de Preços.

Além disso, a utilização do SRP, nesta hipótese, não produziria qualquer ganho de eficiência ou economicidade para a Administração, podendo, ao contrário:

- Ser incompatível com a natureza individualizada da contratação;
- Gerar procedimentos administrativos desnecessários;
- Aumentar a complexidade da gestão contratual;
- Contrariar os pressupostos legais do Sistema de Registro de Preços.

Importa ressaltar que a escolha do imóvel decorreu de levantamento de mercado, avaliação técnica e laudo de avaliação mercadológica, que demonstraram sua adequação às necessidades do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, bem como a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local.



Dessa forma, considerando a inviabilidade de competição, a individualização do objeto, a existência de imóvel determinado e a utilização do procedimento de inexigibilidade previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, conclui-se que o Sistema de Registro de Preços não se aplica à presente contratação.

Assim, a não adoção do Sistema de Registro de Preços encontra-se devidamente motivada, estando alinhada ao planejamento administrativo e aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e interesse público, em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021.

13. DA VEDAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS NA FORMA DE CONSÓRCIO

A análise da viabilidade da participação de consórcios na contratação do imóvel para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, na Rua Francisco Alexandre de Freitas, s/nº, Centro, ChoroZinho/CE, é crucial para garantir a eficiência e o interesse público, conforme os objetivos delineados no processo administrativo. De acordo com o art. 15 da Lei nº 14.133/2021, a participação de consórcios é, em regra, admitida, salvo vedação expressamente fundamentada. Quando observamos a 'Descrição da Necessidade da Contratação', nota-se que a natureza do objeto não envolve alta complexidade técnica nem demanda uma capacidade cruzada que justifique o somatório de competências múltiplas que um consórcio poderia proporcionar. O objeto, sendo a locação de um imóvel, caracteriza-se por sua simplicidade operacional e indivisibilidade, tornando a participação consorciada **incompatível** com este tipo de contratação.

Analisando o contexto operacional e os requisitos definidos no 'Levantamento de Mercado e Demonstração da Vantajosidade', a participação de um único fornecedor na locação do imóvel é mais vantajosa, considerando-se a simplicidade e economicidade da gestão e fiscalização contratuais que uma contratação direta proporcionaria. A gestão através de consórcios poderia aumentar a complexidade administrativa sem oferecer contrapartidas significativas de eficiência ou redução de custos, ponto relevante sob os princípios de economicidade e eficiência do art. 5º. Soma-se a isso o fato de que o aumento de complexidade na gestão e o cumprimento de um processo minucioso de habilitação econômico-financeira (com acréscimo de 10% a 30% para consórcios, exceto para microempresas) são desnecessários diante da simplicidade do objeto.

Os aspectos jurídicos, conforme detalhados no art. 18, §1º, inciso I, reforçam que a vedação à participação de consórcios se mostra mais **adequada** para atender as necessidades da Administração e os resultados pretendidos, garantindo a segurança jurídica e a isonomia entre licitantes conforme os arts. 5º e 11. Portanto, a opção por vedar consórcios não compromete a execução eficaz do contrato, mas assegura que as condições sejam alinhadas ao escopo declarado e aos princípios que regem as contratações públicas.



14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise das contratações correlatas e interdependentes é fundamental para garantir que o planejamento da locação do imóvel para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS seja eficiente e alinhado com as demais iniciativas da Administração Pública. Considerar as contratações anteriores, em execução ou planejadas, evita desperdícios e permite identificar oportunidades de economia de escala, além de prevenir sobreposições ou problemas de execução futura, conforme os princípios de eficiência e economicidade estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Contratações com objetos similares ou que complementem a solução proposta podem impactar diretamente na forma como a locação será conduzida e nos resultados pretendidos.

Atualmente, não foram identificadas contratações passadas ou em andamento que se relacionem diretamente com a locação do imóvel proposto para o CAPS. Todavia, é necessário monitorar a possibilidade de contratações futuras que envolvam a expansão de serviços de apoio ou infraestrutura complementar, uma vez que a implementação eficaz do CAPS pode depender de serviços adicionais, como manutenção predial ou fornecimento de insumos necessários ao seu funcionamento pleno. A análise dos prazos e especificações técnicas deve garantir que estejam alinhados com as demandas presentes e futuras da Administração, otimizando recursos e evitando contratempos na execução das atividades do CAPS.

Conclui-se que, até o presente momento, não existem contratações correlatas ou interdependentes que exijam alterações nos requisitos técnicos ou quantitativos da locação do imóvel para o CAPS. É recomendado acompanhamento contínuo para identificar qualquer necessidade de ajuste ou coordenação com contratações futuras, conforme esclarecido no §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021. Caso surjam necessidades de transições ou adequações, deverão ser tratadas nas providências a serem adotadas, promovendo uma integração harmônica com demais ações da Secretaria de Saúde do Município de Chorozinho/CE.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Os possíveis impactos ambientais decorrentes da locação de um imóvel para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) em Chorozinho/CE incluem a geração de resíduos sólidos, consumo de água e energia elétrica, além de ruídos associados às atividades diárias do centro. A localização central e de fácil acesso do imóvel, conforme 'Descrição da Necessidade da Contratação', minimiza o impacto ambiental ligado ao transporte, contribuindo para a sustentabilidade, conforme previsto no art. 5º. O levantamento de mercado sugere que imóveis nessa área possuem infraestrutura compatível com requisitos de eficiência energética, permitindo a implementação de medidas como o uso de lâmpadas LED e equipamentos de ar condicionado com selo Procel A, promovendo a otimização de recursos internos, conforme art. 12.



A aplicação de medidas de logística reversa se destaca como uma ação viável para o manejo de resíduos gerados, especialmente para eletrônicos e insumos consumíveis, adotando práticas de reciclagem e descarte apropriado, alinhado ao planejamento sustentável. O uso de insumos biodegradáveis e reciclagem de papel contribuirão adicionalmente para a redução do impacto ambiental ao longo do ciclo de vida do centro, ao mesmo tempo que atendem aos 'Resultados Pretendidos'. As medidas propostas mantêm o equilíbrio entre as esferas econômica, social e ambiental, demonstrando o compromisso com a sustentabilidade sem comprometer a competitividade e a proposta mais vantajosa, conforme art. 11.

Ao considerar a capacidade administrativa para implementar essas medidas e planejar o licenciamento ambiental, é garantido que atendem ao art. 18, §1º, inciso XII, sem impor barreiras indevidas. Conclui-se que as medidas mitigadoras propostas são **essenciais** para reduzir impactos ambientais, otimizar recursos e garantir o funcionamento contínuo e eficiente do CAPS, promovendo, assim, a sustentabilidade e a eficiência nos serviços públicos de saúde mental oferecidos pelo município, conforme determina o art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após minuciosa análise técnica, econômica, operacional e jurídica, fundamentada nas diretrizes estabelecidas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação proposta é viável e vantajosa para atender à necessidade pública identificada, que é a locação de um imóvel situado na Rua Francisco Alexandre de Freitas, S/Nº, Centro, para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, sob a gestão da Secretaria de Saúde do Município de ChoroZinho/CE.

A realização deste processo licitatório, amparada pelos princípios de eficiência e interesse público, conforme disposto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, demonstra-se indispensável para a continuidade dos serviços de assistência em saúde mental prestados à população. A pesquisa de mercado realizada confirma a disponibilidade de imóveis que atendem aos requisitos operacionais e de localização estratégica, assegurando o fácil acesso e a estrutura compatível com as necessidades do CAPS, como exigido pelas diretrizes técnicas da saúde.

O detalhe da solução proposta, em conformidade com os parâmetros do art. 6º, inciso XXIII (termo de referência) e os objetivos do processo licitatório citados no art. 11, atesta que a escolha pela locação, em detrimento da aquisição, apresenta-se como a alternativa mais econômica e adaptável às necessidades emergentes de espaço e infraestrutura, conforme levantamento de mercado. A estimativa das quantidades a serem contratadas e do valor da contratação, evidenciam a economicidade da solução adotada, atendendo ao planejamento estratégico financeiro do exercício de 2026 a que está vinculado o Identificador PCA: 23555279000175-0-000008/2026.

A análise de riscos conclui pela gestão eficaz dos mesmos, reforçando que todos foram devidamente mapeados e medidas mitigadoras estão previstas. Não obstante, esta



análise fundamentada orienta o replanejamento contínuo das condições contratuais, garantindo a segurança jurídica necessária no processo de contratação. A contratação atende ao art. 18, §1º, inciso XIII como uma etapa crucial de planejamento, além de se alinhar ao planejamento estratégico de contratação, conforme o art. 40 da Lei nº 14.133/2021, demonstrando a pertinência e razoabilidade da decisão pela sua continuidade.

Desta forma, recomenda-se à autoridade competente a implementação da contratação proposta, destacando que esta decisão fundamentada deve ser incorporada ao processo licitatório, consolidando assim a base sobre a qual a Administração Pública de ChoroZinho/CE sustentará a efetivação do objeto de locação, em perfeita harmonia com o interesse coletivo e o resguardo da legalidade e eficiência administrativa.

ChoroZinho / CE, 2 de julho de 2026

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente
IGOR DA SILVA ALBANO
PRESIDENTE

assinado eletronicamente
Dandara Albano de Freitas
MEMBRO

assinado eletronicamente
MAYARD SAVIO DE LIMA GOMES
MEMBRO



TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1. O objeto deste Termo de Referência é LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALEXANDRE DE FREITAS, S/Nº - CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE CHOROZINHO/CE., pelo prazo de 12 meses, com possibilidade de prorrogação conforme as condições estipuladas no contrato.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação fundamenta-se nos estudos técnicos preliminares, demonstrando a necessidade da locação para atender às demandas da Fundo Municipal de Saúde, neste termo de referência, no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e na Lei nº 8.245, de 1991.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. A solução integral compreende a locação do imóvel durante todo o ciclo de vida do contrato, incluindo a adequação às necessidades operacionais, manutenção básica e a eventual devolução do imóvel em condições acordadas.

3.2. Demais condições referentes a descrição da solução encontram-se definidos no estudo técnico preliminar.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel deve atender aos requisitos definidos do estudo técnico preliminar, bem como os requisitos específicos, como localização, tamanho, infraestrutura e acessibilidade.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O contrato será executado mediante a ocupação do imóvel pelo de 12 meses, durante o qual o locador se responsabiliza por Manutenção e Conservação, Pagamentos de Tributos e Taxas, Efetuar o pagamento de todos os tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, Segurança do Imóvel e Assegurar a conformidade com normas de segurança, incluindo instalação e manutenção de equipamentos de segurança.



6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (caput do art. 115 da Lei nº 14.133, de 2021).

6.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e o contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, o uso de mensagem eletrônica para esse fim, ou utilização de plataforma eletrônica de gestão de contratos, quando existente..

6.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante do Contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.4. Após a assinatura do termo de contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade convocará o representante do contratado para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.5. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (caput do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021).

6.6. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

6.6.1. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;

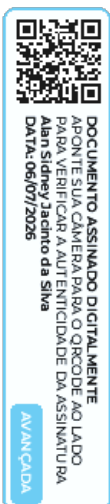
6.6.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;

6.6.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

6.6.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

6.6.5. O fiscal técnico do contrato comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

6.7. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o



pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.7.1. Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

6.8. 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.

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

6.8.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais 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 ultrapassarem a sua competência.

6.8.3. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com 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 de obrigações.

6.8.4. 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 que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

6.9. O fiscal administrativo do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual.

6.10. 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.



7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, 30 (trinta) dias após o recebimento do imóvel, com as respectivas adequações, quando necessárias.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. A seleção do fornecedor, neste caso especificamente referindo-se ao locador, será conduzida em estrita observância ao disposto no Artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021. A escolha será baseada em critérios objetivos e previamente definidos, tais como a melhor oferta financeira, localização estratégica do imóvel, adequação do espaço às necessidades específicas do locatário e demais requisitos pertinentes ao objeto do contrato. Esta abordagem assegura a transparência e a eficiência do processo de seleção, alinhando-se com os princípios de legalidade e isonomia que regem as contratações no âmbito da referida legislação.

8.2. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação Jurídica

8.3. Documento de identificação do proponente de fé pública com fotografia, expedido por órgão oficial;

8.4. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Física;

8.5. Comprovante de residência em nome do proponente, (atualizado, máximo de 90 dias). Caso o comprovante de endereço não esteja em nome do proponente, deverá ser apresentado de forma complementar declaração de residência firmada pelo proponente, sob as penas da lei.

8.6. Documentos que comprove a titularidade do imóvel em nome da proponente.

Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista

8.7. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

8.8. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual;

8.9. Prova de regularidade Municipal do domicílio ou sede do fornecedor;

8.10. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do fornecedor detentor da proposta classificada em primeiro lugar, será

verificado o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta a Lista de Inidôneos mantida pelo Tribunal de Contas da União - TCU.

([https://contas.tcu.gov.br/ords/f?](https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=1660:3:112279836965537:::P3_TIPO:CPF)

[p=1660:3:112279836965537:::P3_TIPO:CPF](https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=1660:3:112279836965537:::P3_TIPO:CPF)).

8.10.1. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

8.10.1.1. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros;

8.10.1.2. O fornecedor será convocado para manifestação previamente à sua desclassificação.

8.10.1.3. Constatada a existência de sanção, o fornecedor será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

8.11. Caso atendidas as condições de participação, a habilitação dos fornecedores será verificada por meio do Cadastro de Fornecedores, nos documentos por ele abrangidos.

8.11.1. É dever do fornecedor atualizar previamente as comprovações constantes do Cadastro de Fornecedores para que estejam vigentes na data da abertura da sessão pública, ou encaminhar, quando solicitado, a respectiva documentação atualizada.

8.11.2. O descumprimento do subitem acima implicará a inabilitação do fornecedor, exceto se a consulta aos sítios eletrônicos oficiais emissores de certidões lograr êxito em encontrar a(s) certidão(ões) válida(s).

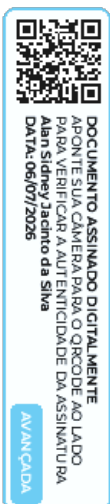
8.12. Havendo a necessidade de envio de documentos de habilitação complementares, necessários à confirmação daqueles exigidos neste Aviso de Contratação Direta e já apresentados, o fornecedor será convocado a encaminhá-los, em formato digital, após solicitação da Administração, sob pena de inabilitação.

8.13. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital.

8.14. Havendo necessidade de analisar minuciosamente os documentos exigidos, a sessão será suspensa, sendo informada a nova data e horário para a sua continuidade.

8.15. Será inabilitado o fornecedor que não comprovar sua habilitação, seja por não apresentar quaisquer dos documentos exigidos, ou apresentá-los em desacordo com o estabelecido neste Aviso de Contratação Direta.

8.15.1. Na hipótese de o fornecedor não atender às exigências para a habilitação, o órgão ou entidade examinará a proposta subsequente e assim



sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda às especificações do objeto e as condições de habilitação.

8.16. Constatado o atendimento às exigências de habilitação, o fornecedor será habilitado.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor estimado para esta contratação é de R\$ 20.013,00 (vinte mil e treze, conforme determinado por uma meticolosa pesquisa de mercado e análise detalhada de preços. Este processo está alinhado com as diretrizes estabelecidas no Artigo 23 da Lei nº 14.133/21. A estimativa é fundamentada em dados concretos e verificáveis, incluindo memórias de cálculo detalhadas, que serão apresentadas em documento anexo.

9.2. Adicionalmente, no contexto de uma contratação por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no Artigo 72, inciso II da mesma Lei, esta estimativa de despesa é acompanhada de uma justificativa de preços robusta, em conformidade com o Artigo 72, inciso VII. Esta justificativa baseia-se na comparação dos valores de contratações anteriores de objetos idênticos fornecidos pela empresa em questão. Tais comparações são apoiadas por notas fiscais ou outros meios idôneos, refletindo transações realizadas até um ano antes da data desta contratação, servindo como referência confiável para o valor proposto.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Fundo Municipal de Saúde, na dotação:

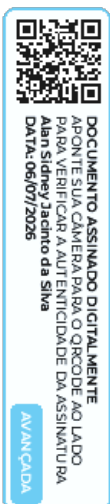
10.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

11.1. Caberá ao LOCADOR, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991:

11.1.1. Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do instrumento de contrato, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá o LOCADOR comunicar imediatamente a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.

11.1.2. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos no contrato, e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os



órgãos competentes, bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.

11.1.3. Fornecer mensalmente e quando solicitado pela LOCATÁRIA certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT). Esta exigência refere-se tanto ao proprietário do imóvel quanto à eventual imobiliária que intermedeia o presente negócio;

11.1.4. Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

11.1.5. Fornecer declaração, quando requerido, atestando não haver impedimento em contratar com a Administração Pública, bem como de atendimento à norma do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;

11.1.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

11.1.7. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

11.1.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

11.1.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

11.1.10. Pagar as eventuais despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel. Os eventuais valores relativos à área comum do imóvel (despesas condominiais ordinárias) deverão ser apresentados à LOCATÁRIA, instruídos com planilha demonstrativa de custos e com comprovantes discriminados das despesas da cota-parte correspondente à área utilizada pela LOCATÁRIA. Ocorrendo dúvida ou divergência relacionada à planilha demonstrativa e/ou aos comprovantes das despesas, o pagamento ficará pendente até que sejam apresentados, pelo LOCADOR, os documentos correspondentes. Nesta hipótese, o prazo para pagamento, que coincide com o prazo para pagamento do aluguel, será interrompido, iniciando-se após a regularização;

11.1.11. Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel;

11.1.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;

11.1.13. Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais;

11.1.14. Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

12.1. Caberá à LOCATÁRIA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:



12.1.1. Receber o imóvel, após comunicação do LOCADOR, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes, desde que cumpridas as condições estabelecidas neste instrumento e seu anexo I, bem como no Termo de Referência.

12.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

12.1.3. Pagar o aluguel e os encargos da locação (inclusive as eventuais despesas ordinárias de condomínio, se houver, estas pagas diretamente à administração do condomínio - neste caso, fica o LOCADOR obrigado a apresentar os cálculos e índices que fundamentem eventuais correções ao final de cada 12 meses contados da data do termo de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA);

12.1.4. Indenizar e Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

12.1.5. Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas;

12.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

12.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;

12.1.8. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

12.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio do LOCADOR, dispensado o consentimento deste para a colocação de divisórias, redes e películas de proteção nas janelas, instalação de equipamentos de ar-condicionado e instalação de persianas.

12.1.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

12.1.11. Pagar as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet, manutenção dos equipamentos de combate a incêndio e aparelhos de ar-condicionado instalados no imóvel, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens.

12.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991;



12.1.13. O LOCATÁRIO poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel.

13. DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES

13.1. O Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pela LOCATÁRIA (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com o LOCADOR, no prazo de até 13 (quinze) dias.

13.2. O Termo de Recebimento de Chaves pela LOCATÁRIA, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante da LOCATÁRIA e do LOCADOR.

13.3. O LOCATÁRIO obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos.

13.4. A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria de Saída.

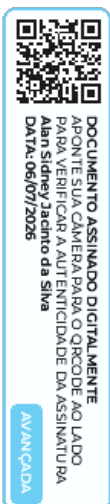
13.5. O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pela LOCATÁRIA em até 5 (cinco) dias após a comunicação ao LOCADOR. Caso o LOCADOR não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pela LOCATÁRIA.

13.6. Realizada a vistoria de saída, o LOCADOR será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega das chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento do LOCADOR importará no recebimento tácito das chaves.

13.7. Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação. Não havendo acordo quanto a valores, poderá a LOCATÁRIA efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

13.8. A LOCATÁRIA obrigar-se-á a pagar os danos/reparos apontados na vistoria de saída (sem prejuízo de eventual negociação entre as partes), sendo que o orçamento para esses reparos deverá ser apresentado pelo LOCADOR, que será aferido pela LOCATÁRIA, mediante pesquisa de mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá à LOCATÁRIA tal providência, com posterior pagamento ao LOCADOR do valor obtido.

13.9. A LOCATÁRIA deverá entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contra recibo, do consumo final da luz, água/esgoto e do desligamento do telefone e das eventuais taxas, caso o LOCADOR, sendo possível, não pretenda manter



quaisquer desses serviços em funcionamento, deverá ser realizada a transferência imediata.

14. DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

14.1. O LOCADOR, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, durante o prazo do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura expressamente a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador as condições deste instrumento, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.

14.2. A alteração do locador em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado será efetuada por termo aditivo.

15. DA FISCALIZAÇÃO

15.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, indicado em ato específico, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

15.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

15.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

15.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

15.5. O LOCADOR deverá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação do presente instrumento, indicar preposto para representá-la na execução do contrato, caso não seja o próprio LOCADOR.

16. DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

16.1. Constituem prerrogativas da LOCATÁRIA em relação ao presente instrumento:

I. Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do LOCADOR;



II. Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei nº 14.133/2021, observada a cláusula de extinção descrito neste contrato;

III. Fiscalizar sua execução;

IV. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

V. Nos casos de interesse público e nas hipóteses de necessidade de acautelar a apuração administrativa de infrações contratuais pelo LOCADOR, inclusive após a extinção do contrato, pode, provisoriamente, ocupar bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato.

17. DAS COMUNICAÇÕES

17.1. Qualquer comunicação entre as partes somente terá validade se devidamente formalizada por escrito, por qualquer meio admitido em Direito, desde que confirmado o recebimento junto ao destinatário.

17.2. As solicitações previstas neste instrumento deverão ser direcionadas da seguinte forma:

17.2.1. Quanto à gestão contratual, como reajuste, reequilíbrio econômico financeiro, prorrogação, alterações e rescisão contratuais, através de e-mail ou de plataforma eletrônica de gestão de contratos, quando existente;

17.2.2. Quanto à execução contratual, pagamento de aluguel e demais encargos, verificação de nota débito e certidões, esclarecimento sobre cumprimento de cláusulas contratuais, encerramento de consumo de energia elétrica/luz, água/esgoto, telefone e das eventuais taxas, através de e-mail ou de plataforma eletrônica de gestão de contratos, quando existente;

17.2.3. Quanto à aferição e recebimento de imóvel, como emissão/conferência de Laudos de Vistorias de Entrada e Saída de imóvel, emissão de termo de recebimento e entrega de chaves, através de e-mail ou de plataforma eletrônica de gestão de contratos, quando existente.

17.3. Todas as solicitações também poderão ser dirigidas ao Protocolo Geral (PTG) mediante remessa pelo Correio para o endereço da LOCATÁRIA, hipótese em que valerá, para efeito de eventual contagem de prazo, a data do recebimento.

18. DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro Central da Comarca de ChoroZinho, para dirimir as questões oriundas deste ajuste, com exclusão de outro qualquer, ainda que privilegiado.

CHOROZINHO/(CE), 06 de julho de 2026



**ALAN SIDNEY JACINTO DA SILVA
RESPONSÁVEL**

**ALAN SIDNEY JACINTO DA SILVA
ORDENADOR(A) DE DESPESAS**



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
Alan Sidney Jacinto da Silva
DATA: 06/07/2026
AVANÇADA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2026.07.01.003

INEXIGIBILIDADE ELETRÔNICA DE LICITAÇÃO Nº 2026.07.08.015-INEX

A Comissão de Contratação da Fundo Municipal de Saúde, consoante autorização do(a) Ilustríssimo(a) Senhor(a) ALAN SIDNEY JACINTO DA SILVA, Ordenador de Despesas da Fundo Municipal de Saúde, vem apresentar justificativas concernente à inexigibilidade eletrônica de licitação, para atendimento do objeto demandado no Processo Administrativo supracitado.

I - DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata os presentes autos de procedimento que tem por objeto a LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALEXANDRE DE FREITAS, S/Nº - CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE CHOROZINHO/CE., junto à JEMANIA DA SILVA FREITAS.

Após análise da proposta apresentada eletronicamente pela indigitada proponente, verificamos que atende as necessidades do(a) Fundo Municipal de Saúde, visando atender a demanda da edibilidade, restando, portanto, caracterizada a oportunidade, conveniência e necessidade da presente contratação.

II - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Processo administrativo de inexigibilidade está devidamente instruído e autuado com os elementos necessários à sua instauração, incluindo:

- a) Exposição de motivos firmada atestando as necessidades de contratação, acompanhada do termo de referência/projeto básico;
- b) Documentos comprovando a habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista do futuro contratado;
- c) Estimava de despesas;
- d) Pesquisa de preços;



- e) demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- f) comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- g) Razão da escolha do fornecedor;
- h) Justificativa do preço.

A partir daí passamos a mencionar as razões para que a presente inexigibilidade de licitação seja formalizada nos termos da Lei.

III - NOÇÕES GERAIS

As aquisições e contratações públicas seguem, em regra, o princípio do dever de licitar, previsto no artigo 37, inciso XXI da Constituição. Porém, o comando constitucional já enuncia que a lei poderá estabelecer exceções à regra geral, com a expressão "ressalvados os casos especificados na legislação".

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 trazido para a Administração Pública, via aprovação e sanção de lei na esfera federal, 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:

(...)

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.

Portanto, a lei poderá criar hipóteses em que a contratação será feita de forma direta. O novo regulamento geral das licitações, a Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021, a exemplo da Lei nº 8.666/93, também prevê os casos em que se admite a contratação direta, podendo a licitação ser dispensável ou inexigível.

Dentre as hipóteses de contratação direta, destaca-se a inexigibilidade de licitação, que assim preconizou a legislação vigente:

Da Inexigibilidade de Licitação

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

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.

IV - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO NOS TERMOS DA LEI FEDERAL 14.133/2021 de 01/04/2021

Os contratos da administração pública são regidos pelo princípio da estrita legalidade. Os requisitos formais para sua concretização são rígidos e o seu conteúdo se sujeita a limitações.

Para que o contrato administrativo se concretize, há necessidade, em regra, da realização de licitação, que vem a ser o procedimento pelo qual são realizados vários atos destinados a verificar a proposta mais vantajosa para a administração.



A licitação é, portanto, o procedimento administrativo, que envolve a realização de diversos atos administrativos de acordo com as regras previstas na lei. A Constituição Federal prevê que a licitação é a regra e que é excepcional a contratação direta (art. 37, inciso XXI):

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e também ao seguinte: XXI - Ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública, que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (BRASIL, 1988).

Estão sujeitas às normas gerais de licitação e contratação a Administração Pública, direta e indireta, dentre as quais se incluem as fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, nas diversas esferas do governo e as empresas sob seu controle, nos termos do art. 22, XXVII, da CF.

Cabe à União legislar sobre o assunto, podendo os Estados, Distrito Federal e Municípios efetuar normas meramente suplementares.

O legislador constitucional, ao inserir a obrigatoriedade da licitação no texto constitucional, teve a finalidade de preservar os princípios gerais da administração pública: legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos no “caput” do art. 37, da CF/1988.

Como visto, a obrigatoriedade de realização do procedimento licitatório é excepcionada pela própria Constituição Federal que estabelece a possibilidade de ou a necessidade de a contratação pela administração pública ser realizada sem um procedimento licitatório.



A desnecessidade de licitação, entretanto, não significa que o administrador poderá contratar qualquer pessoa, por qualquer preço. Em 1º de abril de 2021, entrou em vigor a nova Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133) que visa compilar diplomas normativos esparsos e modernizar as licitações e contratos.

A Lei nº 14.133/2021, diferentemente da Lei nº 8.666/1993, traz um capítulo específico sobre a contratação direta (capítulo VIII, da Lei nº 14.133/2021), subdividido em três seções, o que demonstra a importância que o legislador atribuiu ao assunto.

O art. 72 (que compõe a seção I, do capítulo VIII, de mencionada lei) dispõe acerca das regras do processo de contratação direta, tendo sido mantida a divisão desta em hipóteses de dispensa e inexigibilidade.

O art. 73 (que compõe a seção I, do Capítulo VIII, da mencionada Lei) prevê hipóteses de responsabilidade solidária se houver contratação direta de forma indevida.

O art. 74 (que compõe a seção II do capítulo VIII da referida lei) trata da inexigibilidade de licitação.

O art. 75 (que compõe a seção II do Capítulo VIII da mencionada Lei) trata da dispensa de licitação (licitações dispensáveis).

O art. 76 trata das licitações dispensadas (capítulo IX da referida Lei).

Como bem explica José dos Santos Carvalho Filho, “[...] na dispensa, a licitação é materialmente possível, mas em regra inconveniente; a inexigibilidade, é inviável a própria competição”.

A Lei nº 8.666/93, enumerava os casos de inexigibilidade de licitação em seu artigo 25. No caput de tal dispositivo legal havia a indicação de ser inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, sendo enumeradas as hipóteses.

Houve alterações pontuais nas hipóteses de inexigibilidade, na Lei nº 14.133/2021, sendo inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos do art. Art. 74, V da Lei Federal 14.133 de 1 de abril de 2021, assim preconizado:

--

Consoante dispõe o art. [74](#) da Lei nº [14.133](#)/2021, a inexigibilidade de licitação deriva da inviabilidade de competição, ou seja, são aquelas situações em que não



é possível se escolher a proposta mais vantajosa, pois a estrutura legal do procedimento licitatório não é adequada para a obtenção do resultado pretendido.

Em resumo, a partir da leitura atenta do art. 74 da nova [lei de licitações](#) é possível afirmar que, via de regra, a inexigibilidade de licitação restará configurada quando houver:

- a) ausência de pluralidade de alternativas;
- b) ausência de mercado concorrencial;
- c) ausência de objetividade na seleção do objeto;
- d) ausência de definição objetiva da prestação a ser executada.

V - REQUISITOS MÍNIMOS PARA UM PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

I - ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA E/OU PROJETO BÁSICO

Apesar de menos formalista, em comparação com o processo licitatório, o processo administrativo para compra e/ou contratação por inexigibilidade de licitação possui vários requisitos essenciais ao alcance de suas finalidades de forma eficiente e econômica.

Na verdade, o processo de **inexigibilidade de licitação** neste caso, muito se assemelha à fase interna de uma licitação. A elaboração das especificações técnicas do objeto e das condições da contratação ou fornecimento constitui elemento essencial na condução de qualquer processo administrativo para contratação.

A sua importância está assim definida na nova Lei de Licitações, capítulo

II - Fase Preparatória, artigo 18, o qual dentre diversos incisos, descrevemos alguns, senão vejamos:

Lei nº 14.133/2021

CAPÍTULO II - DA FASE PREPARATÓRIA



Seção I - Da Instrução do Processo Licitatório

Art. 18. (...)

(...)

II - a definição do objeto para o atendimento da necessidade, por meio de termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;

III - a definição das condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento;

IV - o orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação;

(...)

VI - a elaboração de minuta de contrato, quando necessária, que constará obrigatoriamente como anexo do edital de licitação;

VII - o regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala;

(...)

Isso se deve ao fato de que o termo de referência (ou projeto básico) contém as principais informações referentes ao objeto, as quais servirão de parâmetro tanto para o julgamento das propostas (e escolha da proposta mais vantajosa), quanto para a formalização e execução do contrato ou fornecimento.

VI - JUSTIFICATIVA DA AQUISIÇÃO E/OU CONTRATAÇÃO

A justificativa da contratação, elaborada pela unidade requisitante, especificou as razões de fato e de direito que fundamentam a demanda da



contratação que se pretende contratar, apontando claramente os benefícios a serem alcançados pela contratação.

Portanto, a justificativa apresentada, demonstrou que a contratação se encontra plenamente adequada ao seu objetivo, além de evidenciar que o objeto da inexigibilidade de licitação seria a solução capaz de satisfazer as necessidades do(a) Fundo Municipal de Saúde.

Esse mesmo suporte fático de que utiliza o gestor para justificar a contratação também servirá de base para a caracterização da hipótese de inexigibilidade verificada no caso concreto, a exemplo da contratação fundamentada no Art. 74, V da Lei Federal 14.133 de 1 de abril de 2021.

VII - DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR OU EXECUTANTE

A proponente JEMANIA DA SILVA FREITAS foi selecionada através de inexigibilidade eletrônica de licitação, apresentando sua proposta compatível com a realidade dos preços praticados no mercado em se tratando de produto ou serviço similar, tendo inclusive a proponente comprovado de que preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária. Portanto, pode a Administração realizar a contratação sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

VIII - JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O art. 72, inciso II, da Lei n° 14.133/21 estatui que o processo de contratação direta deve ser instruído com a estimativa de despesa que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 da Lei.

Este último dispositivo estatui que “o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto”. Vale destacar que o § 4° do art. 23 da Lei n° 14.133/01 especificou que nas contratações diretas por inexigibilidade, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de



mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

Acostado aos autos os valores colhidos, foram submetidos ao tratamento por meio da utilização de método destinado à obtenção do preço estimado, o qual, a rigor, orientou a elaboração da proposta e a justificativa do preço para a contratação direta, subsidiando e motivando a decisão administrativa sob os especiais enfoques da razoabilidade e da economicidade, considerando a situação concreta.

Dando atendimento aos dispositivos supra citados, procedeu-se a inexigibilidade de licitação na forma eletrônica, concluindo ao final da sessão pública que a proposta apresentada pelo(a) proponente JEMANIA DA SILVA FREITAS, inscrita no CPF/MF Nº 934.831.473-49, com o valor de R\$ R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), reflete o verdadeiro exercício da discricionariedade administrativa, mediante uma avaliação adequada da conveniência e da oportunidade da contratação considerando todos os fatores envolvidos, à luz dos objetivos a serem alcançados.

IX - DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Agente de Contratação do(a) Fundo Municipal de Saúde, no uso de suas atribuições legais e, considerando o que consta deste processo administrativo, vem emitir a presente Declaração de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no Art. 74, V da Lei Federal 14.133 de 1 de abril de 2021, para a contratação pretendida através da proponente JEMANIA DA SILVA FREITAS, inscrita no CPF/MF Nº 934.831.473-49.

E, sendo assim comunicamos à(a) Sr(a) ALAN SIDNEY JACINTO DA SILVA da presente declaração, para que se proceda à análise dos procedimentos adotados e a devida ratificação e publicidade da Inexigibilidade de Licitação.

Este é o entendimento do Agente de Contratação, pelas razões expostas neste documento, o qual sugerimos ainda, que a presente justificativa, seja encaminhada à assessoria jurídica, para a elaboração de parecer sobre o assunto.

Chorozinho/CE, 06 de julho de 2026



assinado eletronicamente
Elaine Cristina De Moraes Costa Silva
AGENTE DE CONTRATAÇÃO



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
Elaine Cristina de Moraes Costa Silva
DATA: 06/07/2026
AVANÇADA

MINUTA DE CONTRATO Nº
INEXIGIBILIDADE ELETRÔNICA Nº --
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2026.07.01.003

TERMO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE
SERVIÇOS, QUE FAZEM ENTRE SI O(A) --E --.

O(A) --, com sede no(a) --, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o --, neste ato representado(a) pelo(a) Sr(a) ALAN SIDNEY JACINTO DA SILVA, doravante denominada CONTRATANTE, e o(a) --, inscrito(a) no --, sediado(a) na --, doravante designada CONTRATADA, neste ato representada pelo(a) Sr.(a) --, portador(a) do --, tendo em vista o que consta no Processo nº 2026.07.01.003 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO (art. 92, I e II)

1.1. O objeto do presente instrumento é LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALEXANDRE DE FREITAS, S/Nº - CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE CHOROZINHO/CE., nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. Objeto da contratação:

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	UND	V. UNIT	V. TOTAL
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALEXANDRE DE FREITAS, S/Nº - CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS.	12.0	Mês		
LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALEXANDRE DE FREITAS, S/Nº - CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS.					

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- 1.3.1. O Termo de Referência;
- 1.3.2. A Proposta do contratado;
- 1.3.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 meses, podendo ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração,

permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

2.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

a) Estar formalmente demonstrado no processo que a forma de prestação dos serviços tem natureza continuada;

b) Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que os serviços tenham sido prestados regularmente;

c) Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na realização do serviço;

d) Haja manifestação expressa do contratado informando o interesse na prorrogação;

e) Seja comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação.

2.3. O contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

2.4 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

2.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias (sugestão) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)

3.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA - SUBCONTRATAÇÃO

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

5. CLÁUSULA QUINTA - PREÇO (art. 92, V)

5.1. O valor total da contratação é de -- ().

5.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais

incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

6. CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

6.1. O prazo para pagamento ao contratado e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE (art. 92, V)

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo - IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (sugestão) , desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. CLÁUSULA OITAVA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO. (art. 92, X, XI e XIV)

8.1. Os deveres e as responsabilidades do LOCATÁRIO encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

9. CLÁUSULA NONA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR. (art. 92, XIV, XVI e XVII)

9.1. Os deveres e as responsabilidades do LOCADOR encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA- DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

10.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

10.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

10.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

10.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

10.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

10.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

10.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

10.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

10.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII)

11.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

I) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

II) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

III) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

IV) Multa:

1) Moratória de 1% (um. por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

2) Moratória de 0,07% (sete centésimos por cento) do valor total do contrato por dia de atraso injustificado, até o máximo de 2% (dois por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.

a. O atraso superior a 30 (TRINTA) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.

3) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 12.1, de 10 % a 30.% do valor do Contrato.

4) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 12.1, de 20% a 30% do valor do Contrato.

5) Para infração descrita na alínea “b” do subitem 12.1, a multa será de 20.% a 30% do valor do Contrato.

6) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 12.1, a multa será de 5% a 20% do valor do Contrato.

7) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 12.1, a multa será de 8% a 25% do valor do Contrato, ressalvadas as seguintes infrações:

12.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.7. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.8. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.9. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

12.10. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.11. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.12. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

12.13. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

13.1. O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.

13.2. Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.

13.3. Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do contratado:

a) ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e

b) poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotar as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual

13.4. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.4.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

13.4.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

13.4.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

13.5. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

13.5.1.. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.5.2.. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.5.3.. Indenizações e multas.

13.6. 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 (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

13.7. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na contratação direta ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Fundo Municipal de Saúde, na dotação: 0801.10.122.0060.2.035 - Gerenciamento da Secretaria de Saúde (OC A-NE), no(s) elemento(s) de despesa(s): 33903910 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica, R\$ 20.013,00 (vinte mil e treze reais);

14.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 - Código de Defesa do Consumidor - e normas e princípios gerais dos contratos.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - ALTERAÇÕES

16.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

16.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer

multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; (sugestão)

16.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

16.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

16.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA- FORO (art. 92, §1º)

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de ChoroZinho para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

CHOROZINHO/CE,

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
ALAN SIDNEY JACINTO DA SILVA
Responsável legal da **CONTRATANTE**

CONTRATADA
Responsável legal da **CONTRATADA**

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____