Publicado no SAI
20 05 26
01

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2026

INEXIGIBILIDADE

AUTUADO SOB O Nº **01/2026**

OBJETO CONTRATADO

Locação de 01 (um) Imóvel tipo casa Residencial, localizado na Rua Augusto Alves do nascimento, nº 237 nesta cidade para funcionamento do centro de atenção psicossocial CAPS I.

DADOS GERAIS

FRANCY NATHALIA VITOR DE OLIVEIRA
R$ 26.200,00 (vinte cinco mil e duzentos reais)
15 de maio de 2026.

02

ESTADO DE SERGIPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

PROCESSO

ADMINISTRATIVO

N° 38 / 2026

03

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CRISTINÁPOLIS

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA – DFD N°20/2026

REQUISITANTE:	FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CRISTINÁPOLIS
RESPONSÁVEL:	TATIANA DE ASSIS SOARES
OBJETO:	NECESSIDADE DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS-I.

( )	Serviço Não Continuados
(X)	Serviço Continuados
( )	Serviços de Engenharia
( )	Obras Públicas
( )	Material de Consumo
( )	Material Permanente

FORMA DE CONTRATAÇÃO A SER ADOTADA

( )	Pregão na Forma Presencial
( )	Pregão na Forma Eletrônica
( )	Dispensa
(X)	Inexigibilidade
( )	Concorrência
( )	Credenciamento

1. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO DA SOLUÇÃO A SER ENCONTRADA

A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CRISTINÁPOLIS, ESTADO SERGIPE, VEM JUSTIFICAR A SOLICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DO TIPO CASA PARA FUNCIONAMENTO DO CAPS MINERVINA NA FINALIDADE DE ATENDER AS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DESTE MUNICÍPIO.
CONSIDERANDO A NECESSIDADE DE UM BOM FUNCIONAMENTO DA ATENÇÃO PSICOSSOCIAL, JUNTO AOS NOSSOS USUÁRIOS DE ALUGAR O IMÓVEL TIPO CASA COM CÔMODOS DISPONÍVEL PARA ESTRUTURAR MELHOR A EQUIPE.
CONSIDERANDO QUE A LOCAÇÃO DESTE ESPAÇO PARA REALIZAÇÃO DOS ATENDIMENTOS DA EQUIPE DO CAPS TORNA-SE DE GRANDE IMPORTÂNCIA PARA DAR CONTINUIDADE NA ASSISTÊNCIA E OFERTAR UM AMBIENTE SEGURO PARA A EQUIPE E USUÁRIOS DO SISTEMA ÚNICO DE SAÚDE SUS.
CONSIDERANDO A NECESSIDADE DA PRESERVAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE DOS SERVIÇOS PÚBLICOS, ESPECIFICAMENTE NA PSICOSSOCIAL.

2.	3. MATERIAL OU SERVIÇOS DA SOLUÇÃO A SER ENCONTRADA		
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**UNID.**	**QUANT.**

04

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CRISTINÁPOLIS

01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO CASA RESIDENCIAL, SITUADO NA RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO 237, CENTRO, NESTA CIDADE, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS.	MÊS	12

4.	5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA				6. GESTOR (G) E FISCAL (F) DE CONTRATO	
	Valor: R$ 33.000,00				**G**	**NOME:** LUCINALVA ALMEIDA PAIXÃO **CPF:** 898.551.085-15
	UNIDADE	**AÇÃO**	**ELEMENTO**	**FONTE**	**F**	**NOME:** EDIJANE AVELINA DOS SANTOS **CPF:** 006.018.095-13
	40001	2014	3390360000	16000000		

CRISTINÁPOLIS/SE, 05 DE MAIO 2026.

TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568
Assinado de forma digital por TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568

TATIANA DE ASSIS SOARES
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE

05

ESTADO DE SERGIPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 38
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DO PRESENTE DOCUMENTO

Caracterizar, através do Estudo Técnico Preliminar (ETP), determinada necessidade, descrevendo as análises realizadas em termos de requisitos, alternativas, escolhas, resultados pretendidos e demais características, dando base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

DEMANDANTE:	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
OBJETO:	NECESSIDADE DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS)

1.2 EQUIPE DE PLANEJAMENTO

ANDERSON CARLOS SILVA DOS SANTOS, CPF Nº ***.730.845-**
JOSÉ AILTON OLIVEIRA DA ROCHA, CPF Nº ***.183.645-**
JUAN FELIPE DANTAS DE ANDRADE, CPF N° ***.495.735-**

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Saúde de Cristinápolis tem como necessidade um imóvel do tipo casa residencial para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS).
A locação faz-se necessária para garantir a continuidade dos serviços de saúde mental ofertados pela Secretaria Municipal de Saúde, atendendo de forma adequada à demanda da população usuária do Sistema Único de Saúde (SUS).

A necessidade da contratação decorre da importância de disponibilizar um local apropriado para execução das ações e serviços do CAPS como: consultas médicas psiquiátricas de forma ambulatorial, triagens de pacientes, consultas psicológicas e suportes de assistências sociais e pedagógicas e terapias diversas, assegurando melhores condições de trabalho aos profissionais e maior conforto aos usuários.

A manutenção do funcionamento do CAPS em um imóvel adequado contribui diretamente para o fortalecimento da rede de atenção psicossocial do município, promovendo assistência humanizada e contínua às pessoas que necessitam desse serviço. Dessa forma, a locação pretendida representa medida indispensável para assegurar a

qualidade e a efetividade dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Saúde à comunidade.

Considerando que o município não disponibiliza de imóveis públicos vagos que atendam a peculiaridade dos serviços do CAPS, faz-se necessário um imóvel particular que preencha essa lacuna.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os bens enquadram-se na classificação de bens especiais. Os itens a serem adquiridos se enquadram como especiais, pois trata-se de locação de imóvel temporária para funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura.

É válido ressaltar, que o município não dispõe de imóvel público vago que atendam as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, conforme declaração em anexo do setor de patrimônio do município.

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão. A vigência contratual será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, nos casos previstos em Lei.

O IPTU é uma obrigação *propter rem*, ou seja, vinculada à propriedade, deverão ficar a cargo do locador.

O imóvel a ser locado fica localizado na rua Augusto Alves do Nascimento n° 237, Centro, situado no município de Cristinápolis. Mais características e situação real do imóvel constam no laudo de avaliação, anexo ao estudo.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5°, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES E LEVAMENTAMENTO QUANTITATIVO

As especificações e estimativas expostas na tabela abaixo são derivadas de levantamentos realizados pelo setor demandante. Conforme levantamento da necessidade temporária de locação;

ITEM	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	UNID	QUANT.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO CASA RESIDENCIAL, SITUADO NA RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO 237, CENTRO, NESTA CIDADE, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS	MÊS	12

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feito uma pesquisa nas mediações do centro da cidade local onde pretendia locar um imóvel que atendesse a necessidade, pesquisa de mercado feita pela coordenadora da unidade. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

5.1 AQUISIÇÃO

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

5.2 LOCAÇÃO

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

Flexibilidade: a locação oferece flexibilidade para a administração pública, permitindo ajustar o espaço conforme as necessidades específicas de cada momento, sem o comprometimento de recursos a longo prazo.
Custos Iniciais Reduzidos: a aquisição de um imóvel demanda um investimento inicial considerável, incluindo despesas com aquisição, impostos e taxas. Já na locação, os custos iniciais são significativamente menores, permitindo uma alocação mais eficiente dos recursos.
Manutenção e Reparos: ao optar pela locação, a responsabilidade pela manutenção e eventuais reparos normalmente fica a cargo do proprietário do imóvel, aliviando a administração pública de possíveis encargos adicionais.
Atualização Tecnológica e Infraestrutural: em um contexto de rápidas mudanças tecnológicas e necessidades infraestruturais, a locação permite à administração pública acessar imóveis modernos e atualizados, sem o ônus de investimentos constantes em atualizações.
Foco no Interesse Público: ao evitar o processo de aquisição de imóveis, a administração pública pode concentrar seus esforços e recursos no cumprimento de suas responsabilidades essenciais, sem se desviar de suas atividades-fim.

Riscos de Desvalorização Imobiliária: a propriedade imobiliária está sujeita a flutuações no mercado, podendo sofrer desvalorizações que impactam o patrimônio público. A locação transfere esse risco para o locador.
Agilidade e Desburocratização: o processo de locação tende a ser mais ágil e menos burocrático do que o de aquisição, permitindo uma resposta mais rápida às necessidades imediatas da administração pública.
Oportunidade de Teste: a locação permite que a administração teste a adequação do imóvel para suas necessidades antes de tomar uma decisão definitiva de aquisição, mitigando possíveis arrependimentos futuros

5.3 ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Portanto, concluímos pela seguinte solução: Locação de imóvel destinado ao funcionamento do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS), utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado na localização onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades para a nova Instalação do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS).

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Com base no levantamento feito acima, fica evidente que a solução que melhor atende aos anseios da administração, por levar em consideração aspectos econômicos, orçamentários, bem como de infraestrutura, a solução encontrada é a locação do imóvel de acordo com o art. 74, V, da lei 14.133/2021.
Deste modo, uma vez demonstrado que a locação é o atributo que melhor atende às expectativas da Administração Pública, conclui-se que esta deve ser levada à efeito, porquanto restou evidenciado que a aquisição não atende ao escopo do município.

7. DO SERVIÇO A SER REGISTRADO EM PROCESSO

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UNID	QUT	UNITÁRIO	TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO CASA RESIDENCIAL, SITUADO NA RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO 237, CENTRO, NESTA CIDADE, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS	MÊS	12	R$2.210,00	R$26.520,00

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo da contratação é de R$ 26.520,00 (vinte e seis mil e quinhentos e vinte reais).

Considerando os termos do art. 74, §5°, I, da Lei 14.133/2021, foi utilizada a avaliação prévia do imóvel conforme documentos emitidos pela comissão de avaliação de imóveis apensados nos autos.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não se aplica.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a contratação pretendida.

11. ALINHAMENTO COM O PCA

Essa contratação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) da **PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS.**

12. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

As expectativas dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:
a) Garantir condições e qualidade de trabalho para os profissionais;
b) Garantir acessibilidade ao público alvo e qualidade no atendimento;
c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos pacientes;
d) Garantir um espaço adequado para o desenvolvimento das diversas atividades coletivas realizadas por essa unidade de saúde e dentre outros serviços ali oferecidos.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS

Após a realização desse Estudo Preliminar, o Termo de Referência será elaborado e caso aprovado pela Administração será realizada INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, pois no caso de locação de imóvel cujas CARACTERÍSTICAS DE INSTALAÇÕES E DE LOCALIZAÇÃO TORNEM NECESSÁRIA SUA ESCOLHA.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Considerando os pontos listados a seguir:
a) A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;
b) A localização de fácil acesso;
c) Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e

ESTADO DE SERGIPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

analisados;
d) Estrutura adequada para o funcionamento da nova sede do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS).
Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação. A locação se mostrou viável a partir da análise do presente Estudo Técnico Preliminar e de acordo com os termos pretendidos, como já vem sendo realizada pelo **PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**.

CRISTINÁPOLIS(SE), 08 de maio de 2026

gov.br Documento assinado digitalmente
ANDERSON CARLOS SILVA DOS SANTOS
Data: 08/05/2026 09:44:22-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ANDERSON CARLOS SILVA DOS SANTOS
RESPONSÁVEL PELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ESTADO DE SERGIPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 38
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, "a" e "i" da Lei n. 14.133/2021).

1.1. Locação de imóvel, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UNID	QUT	UNITÁRIO	TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO CASA RESIDENCIAL, SITUADO NA RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO 237, CENTRO, NESTA CIDADE, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS	MÊS	12	R$2.210,00	R$26.520,00

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 12 meses contados do(a) data de sua assinatura, na forma do artigo 105 da Lei n° 14.133/2021.

1.3. O custo total da contratação é de R$ 26.520,00 (vinte e seis mil e quinhentos e vinte reais), conforme custos unitários apostos na tabela acima.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'b', da Lei nº 14.133/2021).

2.1. A Fundamentação da Contratação considera o art. 74, inciso V, § 5° da Lei 14.133, de 1° de abril de 2021 e o art. 3 º da Lei de nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

2.2. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'c', e art. 40, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021)

3.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea 'd', da Lei nº 14.133/21

4.1. A descrição dos requisitos da contratação encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência

4.2. Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21.

4.3. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

I – Manter o imóvel segurado contra incêndio;

II – Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

III – Incorrer nas despesas relacionadas com: a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel; b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

4.4. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

I – Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica e iluminação pública;

II – Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

III – Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele: a) de benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las; b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

5. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea "e" e 40, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021).

5.1. A LOCADORA obriga-se a:

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

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

5.1.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.1.4. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

5.1.6. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

5.1.7. Quando houver, pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

b) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

c) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

d) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

e) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

f) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

h) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Inexigibilidade de licitação.

5.2. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

5.2.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

b) 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;

c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Memorial Descritivo os eventuais defeitos existentes;

d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da elaboração do Memorial Descritivo, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

e) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245/91;

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

h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

i) Entregar imediatamente à LOCADORA 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;

j) Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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, de 1991;

h) Ficará a cargo da LOCATÁRIA, durante o período da locação, o pagamento das despesas ao consumo de energia elétrica, água e esgoto, respondendo a LOCADORA pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, incidente sobre o imóvel

6. ESPECIFICAÇÃO DA GARANTIA CONTRATUAL EXIGIDA E DAS CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA (art. 40, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021)

6.1. Não haverá exigência de garantia contratual.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea "f", da Lei nº 14.133/21)

7.1. 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

7.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º), nos casos em que couber.

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

7.3.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

7.3.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

7.4. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

7.5. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

7.5.1. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

7.6. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

7.7. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, 31º).

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'h', da Lei nº 14.133/2021)

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V da Lei n.º 14.133/2021.

8.2. As exigências de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos. Os documentos pertinentes já se encontram apensados nos autos do processo em sede de Estudo Técnico Preliminar.

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município.

9.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

UNIDADE	ATIVIDADE	ELEMENTO	FONTE
40001	2014	339036000	16000000

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

16

ESTADO DE SERGIPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

CRISTINÁPOLIS(SE), 12 de maio de 2026

gov.br Documento assinado digitalmente
ANDERSON CARLOS SILVA DOS SANTOS
Data: 12/05/2026 10:15:59-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ANDERSON CARLOS SILVA DOS SANTOS
RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA

APROVADO E AUTORIZADO

/ /2026

TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568 Assinado de forma digital por TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568

TATIANA DE ASSIS SOARES
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE

17

PROPOSTA COMERCIAL

Prefeitura Municipal de Cristinápolis – SE A pessoa física FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA, inscrita no CPF nº 063.445.055-75, com residendencia localizada RUA JORN OMER MONT ALEGRE, nº 165, centro, em Cristinápolis/SE, CEP 49.270-000, vem, por meio desta, apresentar sua proposta comercial.

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UND	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO CASA RESIDENCIAL, SITUADO NA RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO 237, CENTRO, NESTA CIDADE, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS-I - LOCAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO CASA RESIDENCIAL, SITUADO NA RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO 237, CENTRO.	1	R$2.2210,00	R$26.520,00

Manteremos válida a Proposta pelo prazo de 90 (noventa) dias consecutivos, contados da data de assinatura da mesma.

gov.br
Documento assinado digitalmente
FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA
Data: 06/05/2026 10:45:33-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

18

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS
ESTADO DE SERGIPE
ARQUIVO E PATRIMÔNIO MUNICIPAL

Oficio nº 003/2026 Cristinápolis/Se 08 de maio de 2026

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

O Departamento/Setor de patrimônio, por meio de seu responsável, **DECLARA**, sob as penas da lei, para os fins da contratação pretendida pelo processo administrativo nº **038/2026**, cujo objeto é **para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial Minervina (CAPS)**, que não existem imóveis públicos vagos e disponíveis nesta data, que atendam à necessidade apresentada, suas características e especificações requeridas, em virtude dos seguintes aspectos detalhados: **Imóvel edificado, tipo casa, situada na Rua Augusto Alves do Nascimento, Nº 237, Bairro Centro, Cristinápolis/SE, CEP 49270-000**, limitando-se com área total do imóvel aproximadamente de 300 a 600m².

I - Necessidade de um local amplo para funcionamento do **CAPS** para atender a demanda da Secretaria de Saúde.
II – Centralização urbana em virtude das atividades do **CAPS** e realização dos atendimentos da equipe.
III – Amplitude arquitetônica.

Cristinápolis/SE, 08 de maio de 2026

Wedson Souza Oliveira Filho
Diretor do Departamento

1a

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SERGIPE MUNICÍPIO DE CRISTINÁPOLIS

COMARCA DE CRISTINÁPOLIS
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRISTINÁPOLIS
DR. JOSÉ BENITO LEAL SOARES
TABELIÃO
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA - VALOR R$ 5.000,00

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de **mil novecentos e noventa e oito, (1.997),** ao(s) 22 (vinte e dois) dia(s) do mês de **DEZEMBRO** do dito ano, nesta cidade de **Cristinápolis** do Estado de Sergipe, à praça da Bandeira, nº 245, Fórum Des. Otávio Souza Leite, perante mim **TABELIÃO** e as duas testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante(s) vendedor(es): **DORALICE MARIA DE SOUZA,** brasileira, maior, solteira, aposentada, residente e domiciliada na cidade de Cristinápolis, Estado de Sergipe, portadora do CPF n. 190.115.125-53 e da CI 1.145.406-SSP/SP, e de outro lado como outorgado comprador **FRANCISCO DE ASSIS SOUZA OLIVEIRA**, brasileiro, maior, casado, funcionário municipal, residente e domiciliado na cidade de Cristinápolis, portador do CPF 694.741.415-68, todos conhecidos de mim **TABELIÃO**, e das testemunhas referidas, do que dou fé. E perante estas pelo(s) outorgante(s) vendedor(es) me foi dito que a justo título aquisitivo é(são) senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es): de uma área de terra situada na zona urbana desta cidade de CRISTINÁPOLIS, Estado de Sergipe, no bairro GAMELEIRA, adquirido por compra a João Vitor dos Santos, através de Escritura Particular de Compra e Venda, datada de 29 de Fevereiro de 1.952, devidamente registrada no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Estância, neste estado de Sergipe, no Livro 3.0, fls 265, sob o nº 7.272, em data de 23 de Abril de 1.958, desta área resolveu **DESMEMBRAR** mais um **LOTE** do imóvel **URBANO** na área acima descrita medindo de **frente e fundo 21,50 (VINTE E UM METROS E MEIO),** e de comprimento em ambos os lados **50,00 (CINQUENTA METROS),** limitando-se ao **NORTE,** com a rua Nova Projetada, medindo 21,50 metros; ao **SUL,** com a vendedora Doralice Maria de Souza, medindo 21,50 metros; ao **LESTE,** com a Associação de Assistência Comunitária de Cristinápolis, medindo 50,00 metros e ao **OESTE,** ainda com a vendedora Doralice Maria de Souza, medindo 50,00 metros , que possuindo o(s) imóvel(eis) retro descrito(s) livre e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, esta(m) justo(s) e contratado para vendê-lo(s) ao(s) outorgado(s) comprador(es) **FRANCISCO DE ASSIS SOUZA OLIVEIRA**, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de **R$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS)** ,que confessa(m) ter(em) recebido naquele ato dele(s) outorgado(s) em moeda corrente deste País, que contou(aram) e acha(m) exata, da qual da(õ) a(o) mesmo(s) comprador(es) plena, geral e irrevogável quitação de pago(s) e satisfeito(s) para nunca mais o repetir(em), desde já transfere(m)-lhe toda posse, jus, domínio, direito e ações que exercia(m) sobre os bens ora vendidos, para que dele(s) mesmo(s) comprador(es) use(m), goze(m), e disponha(m) livremente como seus que ficam sendo, obrigando-se o(s) vendedor(es) por si e seus sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado(s) à autoria. Pelo(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(es): FRANCISCO DE ASSIS SOUZA OLIVEIRA, ante as mesmas testemunhas me foi dito que aceitava(m) a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos: quitação com a Prefeitura Municipal de Cristinápolis o imposto de **Transmissão e Transcrição** no valor de R$ 100,00 referente a 2% sobre R$ 5.000,00, valor pelo qual FRANCISCO DE ASSIS SOUZA OLIVEIRA adquiriu o lote de 21,50 x 50,00 metros, no Bairro Gameleira, nesta cidade de Cristinápolis, Estado de Sergipe, recebido em 22.12.97, pelo citado Órgão municipal, através recolhimento junto ao Banco do Estado de Sergipe, pelo documento de arrecadação municipal (DAM), conforme autenticação mecânica nº 0037. Foi apresentado quitação de **débitos** junto a Prefeitura Municipal desta cidade. Declara a vendedora sob as penas da Lei que não é contribuinte para a Previdência Social Rural. DEIXO DE EXPEDIR DOI, por está amparado pela Instrução Normativa da SRF n. 50/95.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Doralice Maria de Souza

LIVRO Nº 03/96

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SERGIPE — MUNICÍPIO DE CRISTINÁPOLIS

COMARCA DE CRISTINÁPOLIS
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRISTINÁPOLIS
DR. JOSÉ BENITO LEAL SOARES
TABELIÃO
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS - CRISTINÁPOLIS (SE)
Apresentado em 22/12/1997 para [X] registro
[ ] averbação [ ] matrícula, e protocolado no Livro
1/A às fls. 57 sob n.º 1.906.
O Oficial.....

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.ª CIRCUNSCRIÇÃO
CRISTINÁPOLIS - SERGIPE
Protocolado no livro n.º 2-D às fls. 014
Livro 1 R.G. e MATRÍCULA 0914
Cristinápolis (SE) 22 / 12 / 1997
O Oficial

Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lhe sendo lida, na presença das testemunhas acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam com as duas testemunhas a tudo presentes e que são : Maria José Souza Santos e Sebastião Vitor dos Santos, brasileiros, maiores, capazes, residentes nesta cidade. Eu _____, Tabelião que digitei, subscrevi e assino. Em testemunho da _____ da verdade. O Tabelião _____

CRISTINÁPOLIS 22 de DEZEMBRO de 19 97

_____

_____

_____

_____

_____

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO
Dr. JOSÉ BENITO LEAL SOARES
OFICIAL VITALÍCIO
BENITO MATOS SOARES
SUBSTITUTO
CRISTINÁPOLIS - SERGIPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS
Praça Da Bandeira - 81 - Centro, Cristinápolis - Se, 49.270-000
Tel/Fax: (79) 3542-1205 | E-Mail: Gabinete@cristinapolis.ce.gov.br |
Horário De Funcionamento: Seg. A Sex. 07:00-13:00

RELATÓRIO TÉCNICO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA
RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO, CENTRO, N° 237
–CRISTINÁPOLIS/SE

VOLUME ÚNICO

José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 2720613770SE
Engenheiro Civil

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS
Praça Da Bandeira - 81 - Centro, Cristinápolis - Se, 49.270-000
Tel/Fax: (79) 3542-1205 | E-Mail: Gabinete@cristinapolis.ce.gov.br |
Horário De Funcionamento: Seg. A Sex. 07:00-13:00

SUMÁRIO DESCRITÍVO

1.	OBJETIVO	3	5.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	7
2.	DADOS DO IMOVEL	3	6.	CONCLUSÃO	7
3.	BASE LEGAL	3	7.	ANEXO FOTOGRÁFICO	8
4.	CARACTERIZAÇÃO DO BEM	3			

José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 220613770SE
Engenheiro Civil

23

1. OBJETIVO

Este laudo técnico de avaliação tem por objetivo dar ciência e outorga para fins de aluguel do imovel.

2. DADOS DO IMOVEL

Nome do Proprietário:

FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA

Endereço:

RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO, N° 237

Bairro: CENTRO

Cidade CRISTINÁPOLIS/SE

Contato:

3. BASE LEGAL

- NBR 14653-1 Avaliação de Bens – Procedimentos gerais
- NBR 14653-2 Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM

ÁREA DO TERRENO				
ATÉ 200 M²	ACIMA DE 200M² ATÉ 300M²	ACIMA DE 300 M² ATÉ 600 M²	ACIMA DE 600 M²	ESTRUTURA DE CONCRETO COM 03 A 06 PAVIMENTOS
			X	

TIPOLOGIA CONSTRUTIVA					
ALVENARIA ESTRUTURAL TÉRREA	ALVENARIA ESTRUTURAL COM 01 PAVIMENTOS	ALVENARIA ESTRUTURAL COM 03 A 06 PAVIMENTOS	ESTRUTURA DE CONCRETO COM 02 PAVIMENTOS	ESTRUTURA DE CONCRETO COM 03 A 06 PAVIMENTOS	ESTRUTURA DE CONCRETO COM + DE 06 PAVIMENTOS
X					

José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 272061377OSE
Engenheiro Civil

24

TIPOLOGIA ECONÔMICA

RESIID. UNIFAMILIAR	RESID. MULTIFAMILIAR	COMÉR. VAREJISTA	COMÉR. ATACADISTA	COMÉR. /MISTO	COMÉR. CENTER	SHOPPING ARTESANAL	INDUS. MÉDIO PORTE	INDUS. GRANDE PORTE
X								

ZONA ECONÔMICA

ALTA RENDA	MÉDIA RENDA	BAIXA RENDA
	X	

ALVENARIA DE ELEVAÇÃO

TAIPA	ADOBE	TIJOLO OU BLOCO
		X

COBERTURA

MADEIRAMENTO LAVRADO E OU NATURAL E TELHAS CANAL DE OLARIA	MADEIRAMENTO APARELHADO E TELHA CERÂMICA 30%	MADEIRAMENTO APARELHADO E TELHA DE FIBROCIMENTO 70%	ESTRUTURA METÁLICA E TELHA DE FIBROCIMENTO	ESTRUTURA METÁLICA E TELHA METÁLICA
	X			

REVESTIMENTO TETO

SEM REVESTIMENTO	RÉGUAS DE MADEIRA	RÉGUAS DE PVC	PLACAS DE GESSO	TIPO FORRO PARALINE	TIPO FORRO PACOTE	LAJE REBOCADA
		X				

José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 272061377OSE
Engenheiro Civil

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS
Praça Da Bandeira - 81 - Centro, Cristinápolis - Se, 49.270-000
Tel/Fax: (79) 3542-1205 | E-Mail: Gabinete@cristinapolis.ce.gov.br |
Horário De Funcionamento: Seg. A Sex. 07:00-13:00

REVESTIMENTO PAREDE								
SEM REVESTIMENTO	CHAPISCO	REBOCO S/ PINTURA	CERÂMICA	AZULEJO	RB/PINT. PVA C/ MASSA	RB/PINT. ACRÍLICA C/ MASSA	Rb/Pint. acrílica c/ massa	Rb/Pint. mineral
					X			

REVESTIMENTO PISO						
SEM REVESTIMENTO	CIMENTADO	CERÂMICO	PORCELANATO	ASSOALHO DE MADEIRA	TACO DE MADEIRA	PISO ALTA RESISTÊNCIA
		X				

INSTALAÇÃO ELÉTRICA			
SEM INSTALAÇÃO	INSTALAÇÃO APARENTE	ELETRODUTO APARENTE	INSTALAÇÃO EMBUTIDA
			100%

INSTALAÇÃO HIDRÁULICA				
SEM INSTALAÇÃO	FORA DO CORPO DA CASA	DENTRO DO CORPO DA CASA	TUBULAÇÃO APARENTE	INSTALAÇÃO EMBUTIDA
				100%

INSTALAÇÃO SANITÁRIA					
SEM INSTALAÇÃO	FORA DO CORPO DA CASA	DENTRO DO CORPO DA CASA	COM LIGAÇÃO E REDE PÚBLICA	COM TRATAMENTO PRÓPRIO	SEM TRATAMENTO
				100%	

José Eduardo Marcelo Carvalho
CREA 272061377705E
Engenheiro Civil

ADEQUAÇÃO PARA O USO						
LOCALIZAÇÃO RECOMENDADA	LOCALIZAÇÃO NÃO RECOMENDADA	IMÓVEL ADEQUADO	IMÓVEL NECESSITA DE LIMPEZA	IMÓVEL NECESSITA DE PINTURA DE ACABAMENTO	IMÓVEL NECESSITA ADEQUAÇÕES	IMÓVEL NECESSITA CONCLUSÃO
X						

METODOLOGIA UTILIZADA E JUSTIFICATIVA

Devido a locação de imóvel se basear no artigo 51 que estatui:

"Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do **caput** do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

"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.;"

E, por conseguinte se submeter à disciplina dos incisos I, II e III do §5 do artigo 74 da Lei 14.133/24:

"§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

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

José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 272013770SE
Engenheiro Civil

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Na ocasião da avaliação, para atender ao disposto na legislação supracitada, foi realizada uma pesquisa de preços de mercado de aluguel na cidade de CRISTINÁPOLIS/SE, objetivando determinar o nível de preços de aluguéis praticados na cidade, bem como, após uma adequada homogeneização, compará-los com a proposta de aluguel do imóvel em avaliação.

Para a realização de uma comparação bem adequada, procurou-se cotejar imóveis semelhantes, ou seja, os aluguéis praticados em imóveis que tivessem as mesmas características do imóvel a ser alugado pela administração.

Alguns aspectos devem ser ressaltados com relação ao pequeno espaço, volume amostral, e tratamentos dos dados:

- *Sendo um Município de pouca expressão econômica os preços dos imóveis e dos aluguéis na sua sede são bastante escassos e na sua grande maioria de edificações unifamiliares de classe média ou baixa;*

- *As relações jurídicas privadas na sua maior totalidade se baseiam na palavra empenhada, assim sendo, a maioria dos contratos de alugueis são de contratação verbal, não havendo o contrato escrito entre as partes.*

6. CONCLUSÃO

O preço proposto para locação do referido imóvel é de **R$ 2.206,63 (duzentos mil reais) por mês.** Estando compatível com o estimado por esta avaliação. Nada mais a declarar, dou por encerrado o presente memorial descritivo e aguardamos o deferimento.

José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 270613770SE
Engenheiro Civil

7. ANEXO FOTOGRÁFICO

IMAGENS RETIRADA NO DIA 07/05/2026 ÀS 08:00 HORAS

FOTO 01 – FACHADA DO IMÓVEL NECESSITANDO DE PINTURA E MANUTENÇÃO NOS PORTÕES.



José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 270613770SE
Engenheiro Civil

FOTO 02 – FACHADA INTERNA DO IMÓVEL EM BOM ESTADO.



José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 072061377OSE
Engenheiro Civil

FOTO 03 – GARAGEM DO IMÓVEL EM BOM ESTADO.



José [illegible] Macedo
Carvalho
CREA [illegible] 20613770SE
Engenheiro Civil

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS
Praça Da Bandeira - 81 - Centro, Cristinápolis - Se, 49.270-000
Tel/Fax: (79) 3542-1205 | E-Mail: Gabinete@cristinapolis.ce.gov.br |
Horário De Funcionamento: Seg. A Sex. 07:00-13:00

FOTO 04 – COZINHA DO IMÓVEL EM BOM ESTADO, NECESSITANDO DE PINTURA.



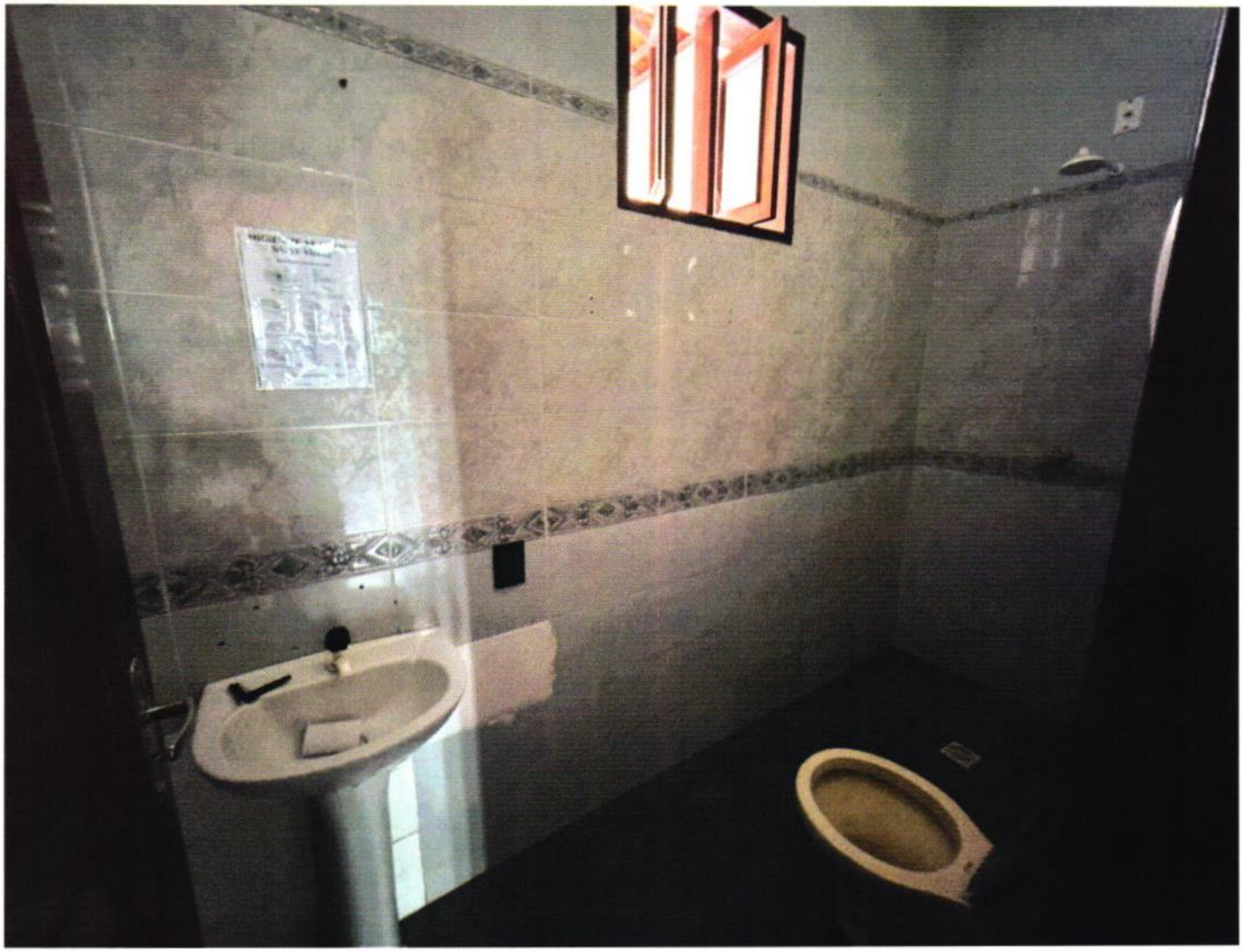
FOTO 05– PRIMEIRA SALA DO IMÓVEL EM BOM ESTADO.



José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 220613770SE
Engenheiro Civil

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS
Praça Da Bandeira - 81 - Centro, Cristinápolis - Se, 49.270-000
Tel/Fax: (79) 3542-1205 | E-Mail: Gabinete@cristinapolis.ce.gov.br |
Horário De Funcionamento: Seg. A Sex. 07:00-13:00

FOTO 06- BANHEIRO SOCIAL DO IMÓVEL EM BOM ESTADO.



José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 2720613770SE
Engenheiro Civil

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS
Praça Da Bandeira - 81 - Centro, Cristinápolis - Se, 49.270-000
Tel/Fax: (79) 3542-1205 | E-Mail: Gabinete@cristinapolis.ce.gov.br |
Horário De Funcionamento: Seg. A Sex. 07:00-13:00

FOTO 07–PRIMEIRO QUARTO EM BOM ESTADO, MURO DA ÁREA EXTERNA NECESSITANTO DE PINTURA.



José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 172061377OSE
Engenheiro Civil

FOTO 08– SEGUNDA SALA EM BOM ESTADO.



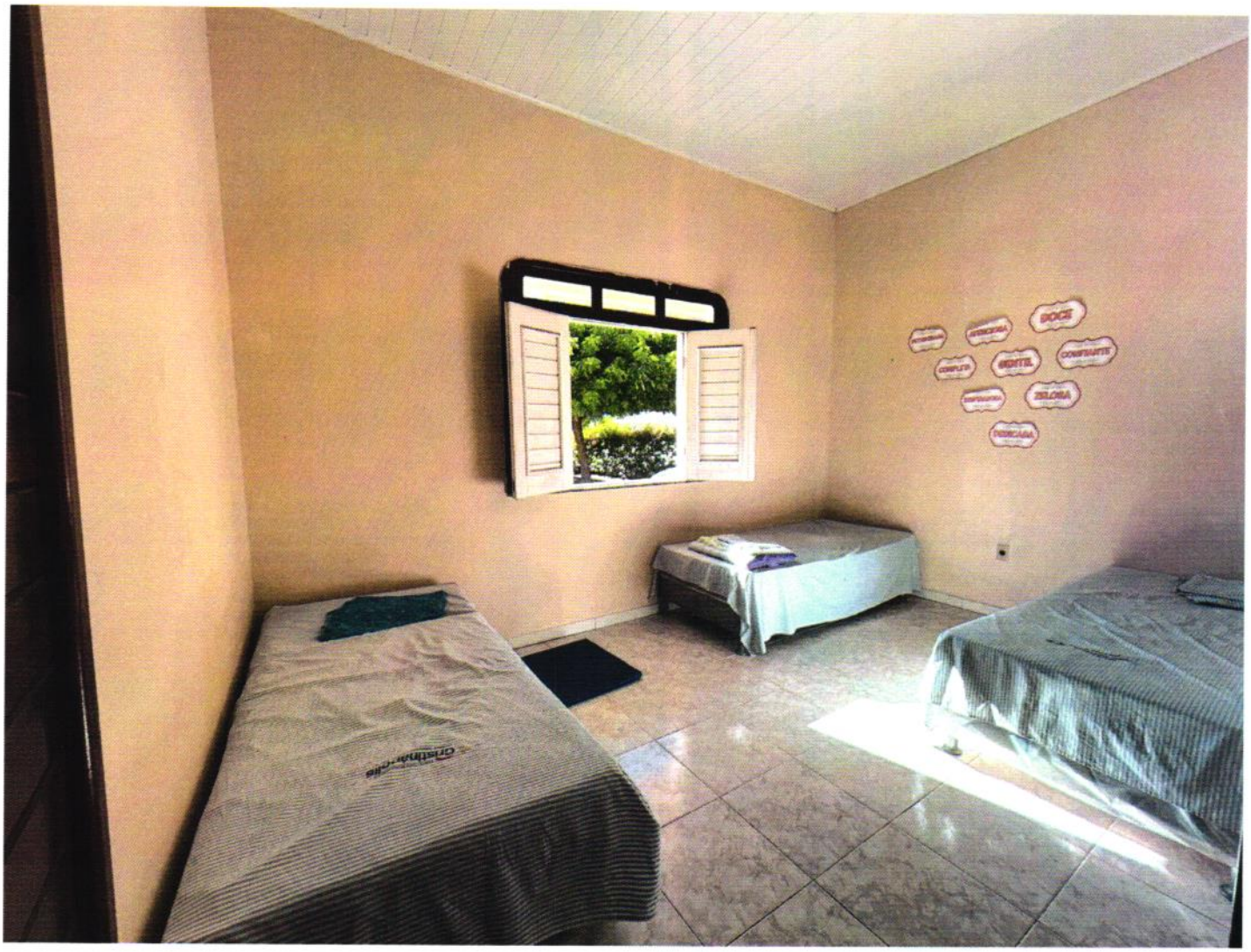
José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 120613770SE
Engenheiro Civil

FOTO 09–SEGUNDO QUARTO EM BOM ESTADO.



José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 272061377OSE
Engenheiro Civil

FOTO 10 – TERCEIRO QUARTO DO IMÓVEL EM BOM ESTADO.



José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 220613770SE
Engenheiro Civil

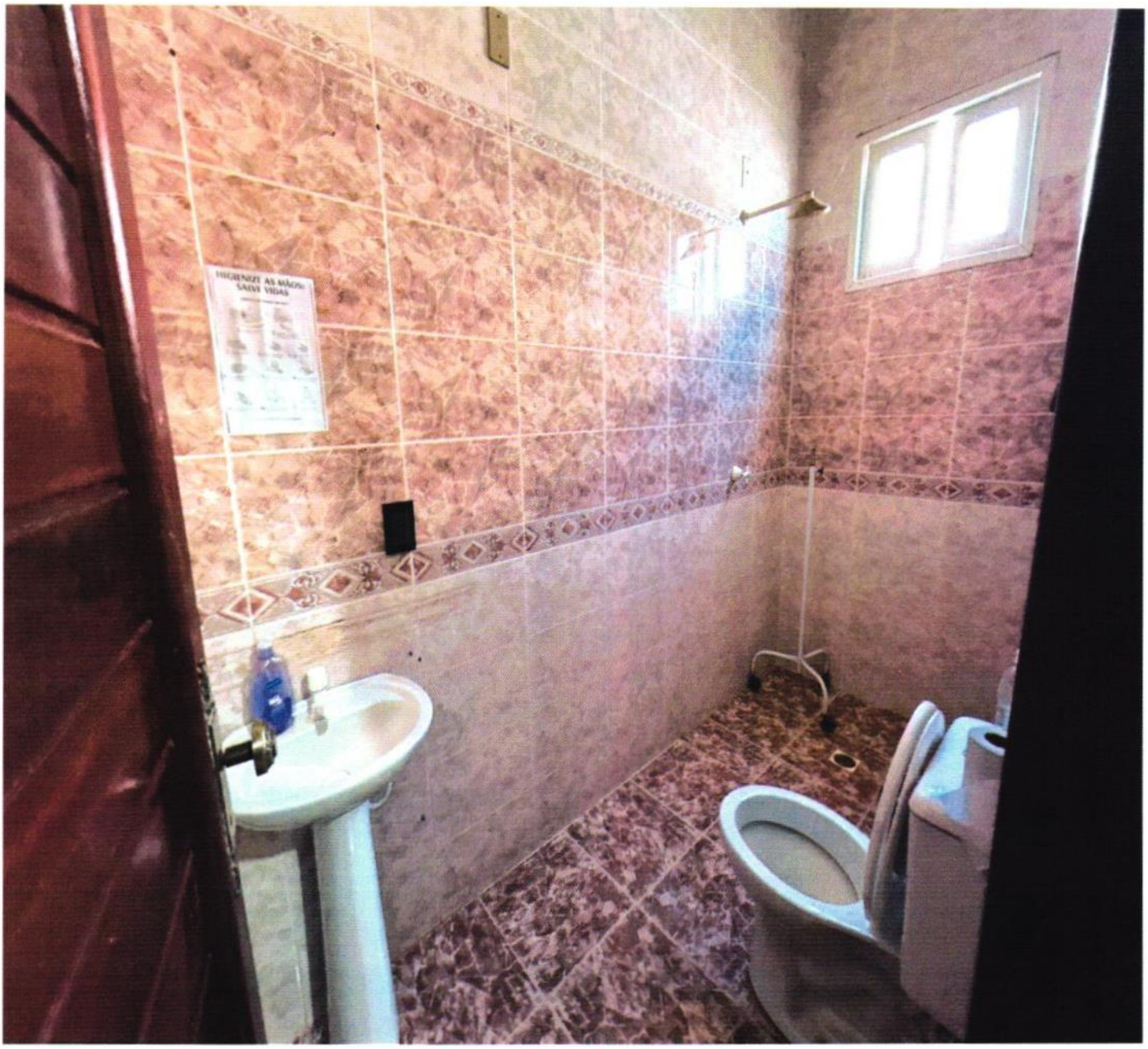
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS
Praça Da Bandeira - 81 - Centro, Cristinápolis - Se, 49.270-000
Tel/Fax: (79) 3542-1205 | E-Mail: Gabinete@cristinapolis.ce.gov.br |
Horário De Funcionamento: Seg. A Sex. 07:00-13:00

FOTO 11 e 12– QUARTO SUÍTE E BANHEIRO SUÍTE EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



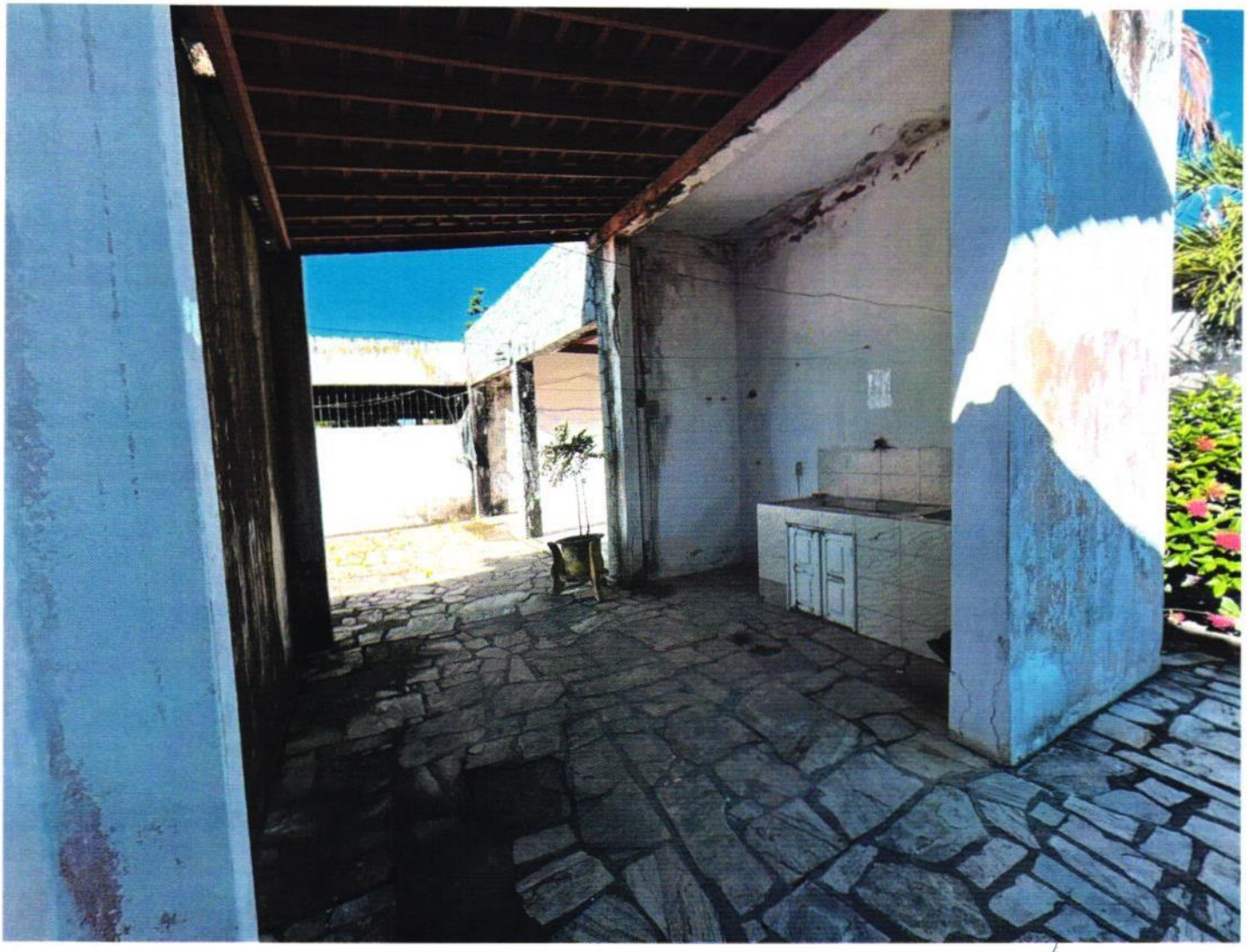
José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 272061377OSE
Engenheiro Civil

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS
Praça Da Bandeira - 81 - Centro, Cristinápolis - Se, 49.270-000
Tel/Fax: (79) 3542-1205 | E-Mail: Gabinete@cristinapolis.ce.gov.br |
Horário De Funcionamento: Seg. A Sex. 07:00-13:00



José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 2720613770SE
Engenheiro Civil

FOTO 13 –ÁREA DE SERVIÇO NECESSITANDO DE PINTURA.



José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 120613770SE
Engenheiro Civil

FOTO 14 –ÁREA DE LAZER NECESSITANDO DE PINTURA.



José Eduardo Macedo Carvalho
CREA 2206137705E
Engenheiro Civil

FOTO 15 – TERCEIRA (RECEPÇÃO) EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



José Eduardo Macedo
Carvalho
CREA 270613770SE
Engenheiro Civil

FOTO 15 –QUINTAL (ÁREA LIVRE) EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS
Praça Da Bandeira - 81 - Centro, Cristinápolis - Se, 49.270-000 Tel/Fax: (79) 3542-1205 | E-Mail: Gabinete@cristinapolis.ce.gov.br | Horário De Funcionamento:



Cristinápolis/ SE, Quinta-feira, 07 de maio 2026

gov.br
Documento assinado digitalmente
FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA
Data: 12/05/2026 13:10:17-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA
Responsável Legal
CPF:063.445.055-75

gov.br
Documento assinado digitalmente
JOSE EDUARDO MACEDO CARVALHO
Data: 13/05/2026 10:28:02-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

JOSÉ EDUARDO MACEDO CARVALHO
Eng.Civi
l CREA : 2720613770

44

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES
SECRETARIA NACIONAL DE TRÂNSITO

BR

CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

2505251385

2 e 1 NOME E SOBRENOME
FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA

1ª HABILITAÇÃO
10/02/2022

3 DATA, LOCAL E UF DE NASCIMENTO
02/01/2000, ARACAJU, SE

4a DATA EMISSÃO
14/03/2023

4b VALIDADE
10/03/2033

ACC

D

4c DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF
35181052 SSP SE

4d CPF
063.445.055-75

5 Nº REGISTRO
07752337597

9 CAT. HAB.
AB

NACIONALIDADE
BRASILEIRO(A)

FILIAÇÃO
FRANCISCO DE ASSIS SOUSA OLIVEIRA

CRISTIANA FRANCISCA VITOR OLIVEIRA

7 ASSINATURA DO PORTADOR

9	10	11	12
ACC			
A		10/03/2033	
A1			
B		10/03/2033	
B1			
C			
C1			

9	10	11	12
D			
D1			
BE			
CE			
C1E			
DE			
D1E			

12 OBSERVAÇÕES

ASSINADO DIGITALMENTE
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO
68091643550
SE022459071

LOCAL
ARACAJU, SE

2505251385

SERGIPE

2 e 1. Nome e Sobrenome / Name and Surname / Nombre y Apellidos – Primeira Habilitação / First Driver License / Primeira Licença de Condutor – 3. Data e Local de Nascimento / Dateand Place of Birth DD/MM/YYYY / Fecha y Lugar de Nacimiento – 4a. Data de Emissão / Issuing Date DD/MM/YYYY / Fecha de Emisión – 4b. Data de Validade / Expiration Date DD/MM/YYYY / Valido Hasta – ACC – 4c. Documento Identidade - Órgão emissor / Identity Document - Issuing Authority / Documento de Identificación - Autoridad Expedidora – 4d. CPF – 5. Número de registro da CNH / Driver License Number / Numero de Permiso de Conducir – 9 Categoria de Veículos da Carteira de Habilitação / Driver license Class / Categoria de Permiso de Conducir – Nacionalidade / Nationality / Nacionalidad – Filiação / Filiation / Filiación – 12. Observações / Observations / Observaciones - Local / Place / Lugar

I<BRA077523375<973<<<<<<<<<<<<
0001029F3303104BRA<<<<<<<<<<<2
FRANCY<<NATHALI<VITOR<OLIVEIRA

QR-CODE

Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio do programa Assinador Serpro.

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em: https://www.serpro.gov.br/assinador-digital.

SERPRO / SENATRAN


ACESSE AGORA MESMO
Resultados de exames
Para exames realizados em nossas Unidades Próprias
Agendamentos de consultas e exames
Autorizações
Serviço exclusivo pelo APP Unimed Sergipe
BRASIL
Correios
R$ 02,70
07.04.25 - 10:07
Exclusivo em nossos CANAIS DIGITAIS:
WhatsApp
(79) 2107-8751
Para agendamentos de consultas e exames
Aplicativo
Unimed Sergipe
Site
www.unimedse.coop.br
SAC
0800.704.0111
Por ligação ou WhatsApp
FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA
SIRIRI N 972 CENTRO
49010-450 ARACAJU SE
2 / 134
Unimed
Sergipe

45

46

Banese

Francy Nathalia Vitor Oliveira

FO

Agência: 020
Conta: 01009814-8

Acessar minha conta

Usar outra conta

47

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINAPOLIS
PC DA BANDEIRA Nº: 81, Bairro CENTRO
CEP: 49.270-000 CRISTINAPOLIS/SE
13096029000160

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS MUNICIPAIS E DIVIDAS ATIVA DO MUNICÍPIO

Nome ou Razão FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA

Nome Fantasia:

Logradouro: R. JORN OMER MONT ALEGRE Número: 165

Bairro: CENTRO CEP:49270-000 Município: CRISTINAPOLIS

CPF/CNPJ: 063.445.055-75

Inscrição Municipal:

CERTIFICO, na forma da lei, que não constam pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal de Finanças, ressalvado à Fazenda Pública Municipal o direito de cobrar e inscrever quaisquer débitos que vierem a ser apurados.Esta certidão refere-se exclusivamente à situação do contribuinte no âmbito desta Secretaria Municipal de Finanças e só terá validade na via original, sem qualquer emenda ou rasura, e durante o período especificado abaixo:

Período de Validade:		
12/05/2026	A	11/06/2026

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço eletrônico: https://agportal.agapesistemas.com.br/AgCertidao/?alias=533, utilizando o código de autenticidade: D1107673

EMITIDA EM: 12/05/2026
VALIDA ATÉ: 11/06/2026

SECRETARIA DE
ESTADO DA FAZENDA

SERGIPE
GOVERNO DO ESTADO

48

Certidão Negativa de Débitos Estaduais N. 296504 / 2026

Identificação do Solicitante: 063.445.055-75

Certificamos que, até a presente data, não existem débitos contra o portador do Cadastro de Pessoa Física **063.445.055-75** referente a impostos, taxas ou multas administrativas, ressalvado à Fazenda Pública o direito de cobrar quaisquer dívidas que venham a ser apuradas.

Certidão emitida via Internet nos termos da portaria Nº 283 de 15/02/2001, válida por 30 (trinta) dias a partir da data da emissão.

A presente certidão emitida em **06/05/2026 às 09:53:39, válida até 05/06/2026** deve ser conferida na Internet no endereço **www.sefaz.se.gov.br** pelo agente recebedor.

Aracaju, 6 de Maio de 2026

Autenticação: 20260506UINLVI

49

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA
CPF: 063.445.055-75

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. não constam pendências relativas aos débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB); e

2. constam nos sistemas da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) débitos inscritos em Dívida Ativa da União (DAU) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou garantidos mediante bens ou direitos, ou com embargos da Fazenda Pública em processos de execução fiscal, ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal.

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 11:03:57 do dia 13/03/2026 <hora e data de Brasília>.
Válida até 09/09/2026.
Código de controle da certidão: **0223.7D42.7591.C4E4**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA
CPF: 063.445.055-75
Certidão nº: 46197777/2026
Expedição: 06/05/2026, às 09:32:57
Validade: 02/11/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA**, inscrito(a) no CPF sob o nº **063.445.055-75, NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.
Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.
Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.
No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.
A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (http://www.tst.jus.br).
Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE
Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

JUSTIFICATIVA PARA INEXIGIBILIDADE

A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE de Cristinápolis, através de sua Secretária TATIANA DE ASSIS SOARES, devidamente nomeado pelo Gestor Municipal, vem apresentar justificativa para contratação direta da pessoa física FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA, inscrita no CPF sob o nº. 063.445.055-75, tendo por finalidade a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS, com base no Art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021 (Inexigibilidade de Licitação).

Considerando que é a lei que determina os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar a licitação, tornando-a inexigível;

Considerando que a inexigibilidade de licitação diz respeito às hipóteses em que a competição é inviável, ou seja, quando há impossibilidade jurídica de competição entre contratantes, quer pela natureza específica do negócio, quer pelos objetivos sociais visados pela Administração;

Considerando que tais hipóteses estão arroladas, exemplificativamente, no art. 74 da Lei n. 14.133/2021 onde a própria redação desse artigo traz implícita a possibilidade de ampliação. Assim, outras suposições que não estão descritas no artigo poderão ocorrer quando comprovadamente se estiver diante de situação que cause a impossibilidade de competição, quer pela particularidade do objeto pretendido pela Administração, quer pela particularidade do contratado a fornecer o bem ou prestar o serviço;

Considerando o dito do Professor Hely Lopes Meirelles ensinando que *"em todos esses casos a licitação é inexigível em razão da impossibilidade jurídica de se instaurar competição entre eventuais interessados, pois não se pode pretender melhor proposta quando apenas um é proprietário do bem desejado pelo Poder Público ou reconhecidamente capaz de atender às exigências da Administração no que concerne à realização do objeto do contrato"*;

Considerando ainda os dizeres de Maria Sylvia Zanella Di Pietro que explica a diferença entre dispensa e inexigibilidade de licitação, conforme se verifica a seguir: *"A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a Lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável"*;

Considerando, principalmente que o Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021 e suas posteriores alterações, trata da inexigibilidade de licitação para *aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha* como ora se vê;

Considerando, que a contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da Administração, uma vez que há um procedimento administrativo de dispensa de processo de licitação que antecede a contratação, possibilitando também tratamento igualitário a todos quando da observância dos requisitos para a realização da contratação, o que foi realizado previamente pela Secretaria Municipal de Saúde.

Considerando que a locação do imóvel se justifica, pois conforme contido no estudo técnico preliminar – ETP, na busca de encontrar a solução mais adequada para a instalação do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS a secretaria requisitante, iniciou uma pesquisa junto ao departamento de patrimônio do município de Cristinápolis/SE, numa tentativa de encontrar imóvel de propriedade do município que atendesse as caraterísticas necessária para acomodar o CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS do município de Cristinápolis/SE. Nesse contexto o setor de patrimônio emitiu uma declaração de indisponibilidade que comprova que o município não dispõe de nenhum imóvel, que pudessem atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

Considerando ainda, que o imóvel a ser alugado reúne as características e requisitos, exigida pelo Art. 74, inciso V, da Lei de Licitações, fato que aduz a uma contratação por força dos requisitos presentes, avaliação previa, certificação de inexistência de imóvel públicos vagos e disponíveis, justificativa que demonstre a singularidade do imóvel apresentados, que confirma o nível de especialização dos consultores.

Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei n°. 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária à sua escolha;

54

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA E DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

Assunto: NECESSIDADE DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS)

RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

TATIANA DE ASSIS SOARES, SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE, de Cristinápolis Estado de Sergipe, no uso de suas atribuições de cargo e com fundamento no inciso V, artigo 74 da Lei 14.133/2021 e suas posteriores alterações, vem apresentar as razões de sua escolha da executante.

A escolha recaiu no imóvel situado na RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO 237, CENTRO, NESTA CIDADE, **PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CRISTINÁPOLIS(SE)**, por ser um imóvel que apresenta caractéristicas que atendem aos interesses da administração. O imóvel que é objeto do presente processo é localizado em área adequada e com fácil acessibilidade, é valido ressaltar a inexistencia de outros imóveis com caracteristicas apropriadas para os serviços em tela.

É justificada, fundamentalmente, A locação do imóvel, pois conforme contido no estudo técnico preliminar – ETP, na busca de encontrar a solução mais adequada para a instalação do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS do Município de Cristinápolis, sendo que a singularidade do imóvel a ser locado se justifica, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha.

Não paira, nehuma dúvida que **a LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO** RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO 237, CENTRO, possui todas as caracteristicas necessarias para atender as necesidades da SECRETARIA MUNICIPAL DE SÁUDE.

Entendemos, também, ser suficiente a apresentação dos documentos anexados ao presente processo, para comprovar da regularização das instalações do local, e de FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA atendendo ao disposto no dispositivo legal

onde se fundamenta a contratação de TÉCNICA ESPECIALIZADA, a saber, o inciso III do Art. 74 da Lei 14.133/21

Outossim, vez que o Estudo Técnico Preliminar do presente processo, entendeu por viável a contratação diante dos argumentos e documentos apresentados pelos envolvidos, torna a escolha aqui mencionada a única capaz de atender a demanda de interesse desse município.

Assim sendo, uma vez justificada a escolha desta SECRETARIA, para a contratação direta, submetemos, o processo ao Senhor Prefeito Municipal, que após autuação do setor competente, elaboração de minuta de contrato e emissão de Parecer Jurídico e técnico, segue para apreciação e emissão de autorização da autoridade competente.

CRISTINÁPOLIS(SE), 08 de maio de 2026.

TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568
Assinado de forma digital por TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568

TATIANA DE ASSIS SOARES
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

TATIANA DE ASSIS SOARES **Secretária Municipal de Saúde**, em obediência ao que dispõe o art. 74, incisos V da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, informa que:

1. Para a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CRISTINÁPOLIS (SE)**, justifica-se a escolha do locador FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA, CPF nº 063.445.055-75, por apresentar documentos suficientes que comprovam sua notória especialização e conhecimento técnico especializado no ramo de atividade pertinente ao objeto de interesse municipal, como exposto e considerado nos autos do processo.

2. O preço pactuado nesse processo administrativo de Inexigibilidade é compatível com o de mercado de imóvel, conforme estabelecido pelo Laudo de Avaliação de Bens, em anexo à presente justificativa.

3. Consta a aprovação e autorização do Gestor Municipal nas peças de Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência onde se estabelece o resumo de toda a análise feita para a futura aquisição ou locação ora de interesse desse município.

Assume, pois, a responsabilidade quanto às informações prestadas e documentos que instruem o processo de pedido de contratação e DECLARA que não possui qualquer parentesco, até o terceiro grau, ou vínculo de amizade com locador, firmando o presente termo de responsabilidade, de livre e espontânea vontade.

O que nos leva a conclusão que o preço informado de R$ 26.520,00 (vinte e seis mil e quinhentos e vinte reais). é compatível com a dimensão e complexidade dos serviços objeto da contratação direta.

Diante disso, justificamos então o preço a ser contratado.

CRISTINÁPOLIS(SE), 08 de maio de 2026.

TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568 Assinado de forma digital por TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568

TATIANA DE ASSIS SOARES
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

57

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CRISTINÁPOLIS

Cristinápolis, 15 de maio de 2026.

Ofício___/2026

Autorizo em.

Cristinápolis 15 de maio de 2026.
TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568
Assinado de forma digital por TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568

TATIANA DE ASSIS SOARES
Secretária Municipal de Saúde Cristinápolis/SE.

Senhora Secretária,

Solicitamos a Vossa Senhoria, autorização para encaminhar à Comissão Permanente de Licitação, abertura do procedimento administrativo de Inexigibilidade de licitação, objetivando objeto **Locação de 01 (um) Imóvel tipo casa Residencial, localizado na Rua Augusto Alves do nascimento, nº 237 nesta cidade para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial CAPS I,** sendo que o valor global está orçado em R$ 26.520,00 (vinte e seis mil e quinhentos e vinte reais) correndo as despesas por conta da dotação orçamentária abaixo especificada para o exercício financeiro vigente:

ORGÃO: 4 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE –SMS
UO: 40001 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
AÇÃO: 10.302.1147: 2014 – MANUTENÇÃO DE CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS-I
CLASSIFICAÇÃO: 3390.36.00.00: - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS- PESSOA FISÍCA
FONTE DE RECURSO: 16000000 TRANSFERÊNCIAS FUNDO A FUNDO DE RECURSOS DO SUS PROVINIENTES DO GOVERNO FEDERAL

EDIJANE AVELINO DOS SANTOS
COORDENADORA DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL

Edijane Avelino dos Santos

FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE DE CRISTINAPOLIS
PC BANDEIRA Nº: 203, Bairro: CENTRO
CEP: 49.270-000
CNPJ: 11.398.566/0001-30

58

Autorização de Despesa

SOLICITANTE			SITUAÇÃO	EM ANÁLISE
UNIDADE GESTORA:	FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE DE CRISTINAPOLIS	**AD Nº:**	148/2026	
SETOR:	COMPRAS	**DATA:**	12/05/2026	
RESPONSÁVEL:	98823213568 - TATIANA DE ASSIS SOARES	**TOTAL:**	26.520,00	
CADASTRADO POR:	Suelen Santos Tosta			
CAT. BASE LEGAL:				

DOTAÇÃO

UNID. ORÇAMENTÁRIA:	40001	FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
FUNÇÃO:	10	SAUDE
SUBFUNÇÃO:	302	ASSISTENCIA HOSPITALAR E AMBULATORIAL
PROGRAMA:	1147	Saúde Humanizada e Universal
PROJETO/ATIVIDADE	2014	MANUTENÇÃO DO CENTRO DE APOIO PSICOSSOCIAL- CAPS
CLASSIFICAÇÃO	3390360000	OUTROS SERV.DE TERCEIROS-PESSOA FISICA
FONTE:	16000000	Transferências Fundo a Fundo de Recursos do SUS provenientes do Governo Federal - Bloco de
SUBELEMENTO:		

OBJETO

NECESSIDADE DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS-I.

JUSTIFICATIVA

A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE DE CRISTINAPOLIS, ESTADO SERGIPE, VEM JUSTIFICAR A SOLICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DO TIPO CASA PARA FUNCIONAMENTO DO CAPS MINERVINA NA FINALIDADE DE ATENDER AS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DESTE MUNICÍPIO.
CONSIDERANDO A NECESSIDADE DE UM BOM FUNCIONAMENTO DA ATENÇÃO PSICOSSOCIAL, JUNTO AOS NOSSOS USUÁRIOS DE ALUGAR O IMÓVEL TIPO CASA COM CÔMODOS DISPONÍVEL PARA ESTRUTURAR MELHOR A EQUIPE.
CONSIDERANDO QUE A LOCAÇÃO DESTE ESPAÇO PARA REALIZAÇÃO DOS ATENDIMENTOS DA EQUIPE DO CAPS TORNA-SE DE GRANDE IMPORTÂNCIA PARA DAR CONTINUIDADE NA ASSISTÊNCIA E OFERTAR UM AMBIENTE SEGURO PARA A EQUIPE E USUÁRIOS DO SISTEMA ÚNICO DE SAÚDE SUS.
CONSIDERANDO A NECESSIDADE DA PRESERVAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE DOS SERVIÇOS PÚBLICOS, ESPECIFICAMENTE NA PSICOSSOCIAL.

FORNECEDOR

Nome:	FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA				
CNPJ/CPF:	06344505575	**Insc. Estadual:**		**Insc. Municipal:**	
Endereço:	RUA JORN OMER MONT ALEGRE	**Número:**	165	**Bairro:**	CENTRO
Compl.:	CASA	**Cidade:**	CRISTINAPOLIS	**Estado:**	SE

COD	PRODUTO/SERVIÇO	U.M.	QTD	ESTIMADO	TOTAL	QTD EMPENHADA	QTD DISPONIVEL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO CASA RESIDENCIAL, SITUADO NA RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO 237, CENTRO, NESTA CIDADE, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS-I - LOCAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO CASA RESIDENCIAL, SITUADO NA RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO 237, CENTRO, NESTA CIDADE, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS-I	MES	12,00	2.210,00	26.520,00	0,00	12,00

VALOR TOTAL: 26.520,00

59

TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568

Assinado de forma digital por TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568
Dados: 2026.05.12 10:21:08 -03'00'

98823213568 - TATIANA DE ASSIS SOARES

SECRETARIA

Essa despesa foi devidamente reservada

Cláudio Vieira dos Santos
Controlador Geral do Município
Decreto nº 017/2025

60

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICIPIO

PARECER PREVENTIVO N° 34/2026

Nº DA DFD: 20	**Nº DO ETP: 38**	**Nº TR: 38**
OBJETO:	NECESSIDADE DE UM IMOVÉL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS).	
SOLICITANTE:	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE	
VALOR ESTIMADO:	26.520,00	
BASE LEGAL:	Art. 6º, inciso XXIII, alínea b, da Lei nº 14.133/2021	
DOTAÇÃO ORÇAMENTO:	Unid: 40001 Ação: 2014 Elemento:3390360000 Fonte: 16000000	

Previsão no PCA 2025:	X Previsto ☐ Não previsto ☐ Divergente
Modalidade:	X Adequada ☐Inadequada
Base Legal:	X Adequada ☐ Inadequada ☐ Corrigir
Dotação orçamentária:	X Adequada ☐ Inadequada ☐ Suficiente ☐ Insuficiente
Planejamento financeiro:	X Suficiente ☐ Insuficiente

Comentários:

X Autorizo o prosseguimento para o empenho/agente de contratação.
☐ Autorizo o prosseguimento após solução das pendências apontadas.
☐ Não autorizo o prosseguimento.

Cristinápolis/SE, 14 de maio de 2026

Cláudio Valério dos Santos
Controlador Municipal

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

AUTUAÇÃO DO PROCESSO

CONTRATANTE: **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**
DEMANDANTE: **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

OBJETO: **Locação de 01 (um) Imóvel tipo casa Residencial, localizado na Rua Augusto Alves do nascimento, nº 237 nesta cidade para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial CAPS I**

PERÍODO: 12 (doze) meses.

REGIME LEGAL: LEI 14.133/2021

TERMO DE AUTUAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

AUTUAÇÃO: **Aos 14 (quatorze) dias do mês de maio de 2026,** eu o Sr. JOSÉ ADAILTON DOS SANTOS Presidente da Comissão de Contratação, autuei sob o **n. 01/2026 - FMS,** este processo contendo DFD – Documento de Formalização de Demanda, ETP – Estudo Técnico Preliminar dando por viável a contratação; TR – Termo de Referência com informações para contratação e demais justificativas e autorização as providências cabíveis à contratação da **SENHORA FRANCY NATHALIA VITOR DE OLIVEIRA,** inscrita no CPF sob o nº. 063.445.055-75 para **Locação de 01 (um) Imóvel tipo casa Residencial, localizado na Rua Augusto Alves do Nascimento, nº 237 nesta cidade para funcionamento do centro de atenção psicossocial CAPS I**

JOSÉ ADAILTON DOS SANTOS
Presidente da Comissão de Contratação
Portaria 01 de 02 de janeiro de 2025.

KAMIILLA MACIEL DE SANTANA SANTOS
Membro da Comissão de Contratação

MARIA DOMINGAS OLIVEIRA DOS SANTOS
Membro da Comissão de Contratação

62

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

À

ASSESSORIA JURÍDICA

Prezados Senhores,

Encaminhamos em anexo, para Vossa Senhoria, o processo de contratação direta por INEXIGIBILDADE autuado sob o nº. 01/2026 – FMS, tendo por objeto **Locação de 01 (um) Imóvel tipo casa Residencial, localizado na Rua Augusto Alves do Nascimento, nº 237 nesta cidade para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial CAPS I,** a fim de que, em atendimento ao Art. 53, §4º da Lei Federal 14.133/2021, esta **Assessoria** manifeste-se emitindo Parecer Jurídico, quanto à interpretação legal para a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, com fulcro no Art. 74, V, também, da Lei Federal 14.133 de 01 de abril de 2021.

Após emissão de **Parecer Jurídico,** solicitamos que nos seja devolvido o presente processo para os procedimentos seguintes.

Informamos, também, que segue em anexo a minuta do Contrato, para análise.

Atenciosamente.

Cristinápolis (SE), 15 de maio de 2026.

JOSÉ ADAILTON DOS SANTOS
Presidente da Comissão de Contratação
Portaria 01 de 02 de janeiro de 2025.

KAMIILLA MACIEL DE SANTANA SANTOS
Membro da Comissão de Contratação

MARIA DOMINGAS OLIVEIRA DOS SANTOS
Membro da Comissão de Contratação

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

MINUTA DO CONTRATO XX/XX
INEXIGIBILIDADE XX/XXX

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, FIRMADO ENTRE O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CRISTINÁPOLIS, DENOMINADA LOCATÁRIA E O SENHORA FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA DENOMINADA LOCADORA, SOB A INEXIGIBILIDADE Nº XX/XXX.

O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CRISTINÁPOLIS, com endereço à Rua na Travessa 30 de abril, s/n, inscrita no CNPJ sob o nº. 11.398.566/0001-30, neste ato representada pela Secretária, TATIANA DE ASSIS SOARES, RG: 1385331 Via SSP/SE e CPF: 988.232.135-68, doravante denominado (a) **LOCATÁRIO** e a senhora **XXXX,** inscrita no CPF sob o nº XXXXX e RG XXXX SSP/SE, com endereço na XXXX, nº XXX, XXXo, na cidade de XXXX, estado de Sergipe, doravante denomina **LOCADORA**, têm entre si justo e avençado, e celebram, por força do presente instrumento, e de conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021 e alterações posteriores, em especial em seu artigo 74 inciso V, processo administrativo nº 038/2026, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, mediante as seguintes cláusulas e condições a seguir:

FUNDAMENTO LEGAL: O presente contrato será celebrado mediante inexigibilidade de licitação, fundamentada no artigo art. 74, inciso V, § 5º da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 e o art. 3 º da Lei de nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO, DO PRAZO E DO PREÇO

1.1 - O presente contrato tem por objetivo a **Locação de 01 (um) Imóvel tipo casa Residencial, localizado na Rua Augusto Alves do nascimento, nesta cidade para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial CAPS I,** nas condições estabelecidas no Termo de Referência apensado nos autos processo de INEXIGIBILIDADE autuado sob o nº. XX/XXX.

1.2. PRAZO DA LOCAÇÃO: O prazo de locação será de XX(XX) meses, contados a partir da data de sua assinatura, conforme previsto no Termo de Referência.

1.2.1. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, nos termos da Lei 14.133/2021 e suas subsidiárias, enquanto houver interesse por parte da administração, em consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

1.2.2. Caso não tenha interesse na prorrogação a **LOCADORA** deverá enviar comunicação escrita à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

1.3. DO PREÇO DA LOCAÇÃO: A **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR** o aluguel mensal de R$ XXXX (XXXX), perfazendo um total de R$ XXX (XXXXXX).
No ato do pagamento, o Município de Cristinápolis observará o disposto na Lei Municipal nº 748, de 18 de dezembro de 2018, e se couber, fará a cobrança da taxa de 1,0% (um por cento) sobre o valor contratado, bem como a retenção de Tributos, conforme Decreto Municipal nº 129/2022.

2.1. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

2.2. A LOCADORA obriga-se a:

2.2.1. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
2.2.2. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
2.2.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
2.2.4. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
2.2.5. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
2.2.6. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;
2.2.7. Quando houver, pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
b) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
c) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
d) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
e) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
f) Pagar os impostos (**especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU**) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
h) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Inexigibilidade de licitação.

2.3. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA
2.3.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:
a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
b) 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;
c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Memorial Descritivo os eventuais defeitos existentes;
d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da elaboração do Memorial Descritivo, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
e) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/91;
g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
i) Entregar imediatamente à LOCADORA 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;
j) Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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, de 1991;
h) Ficará a cargo da LOCATÁRIA, durante o período da locação, o pagamento das despesas ao consumo de energia elétrica, seguro contra incêndio, água e esgoto, respondendo a LOCADORA pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, incidente sobre o imóvel.

3. CLÁUSULA TERCEIRA: DAS BENFEITORIAS, DESTINAÇÃO, MODIFICAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL
3.1. DAS BENFEITORIAS: As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis

e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91 e o artigo 578 do Código Civil.

3.1.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

3.2. **DA DESTINAÇÃO**: Obriga-se a LOCATÁRIA a destinar o imóvel locado ao funcionamento <informa o fim a que se destina>

3.3. **DAS MODIFICAÇÕES E ACRÉSCIMOS**: Quaisquer modificações ou acréscimos no prédio ora locado somente poderão ser feitos com a autorização, por escrito, da LOCADORA e passarão, desde logo, a integrar a sua propriedade.

3.3.1. **A LOCATÁRIA** ficará desde já autorizada a fazer, no imóvel, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

3.4. DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL: A LOCATÁRIA compromete-se a restituir o imóvel locado em perfeitas condições de uso, ou repassar à LOCADORA a importância correspondente ao orçamento a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos, depois de aceito pela LOCADORA, para fazer face aos reparos e reformas ali especificados, retornando-se o imóvel ao seu estado primitivo, na hipótese de haver promovido quaisquer modificações sem autorização da LOCADORA.

3.4.1. O recebimento provisório do imóvel ocorrerá com a desocupação e entrega das chaves, quando cessará o pagamento de aluguéis.

3.4.2. Feitos os reparos e reformas especificadas, o imóvel será recebido definitivamente com aceitação da LOCADORA.

4. CLÁUSULA QUARTA: DA FISCALIZAÇÃO

4.1. Compete à LOCATÁRIA acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por intermédio de servidor especialmente designado para tal fim, conforme ato de próprio do Titular da Pasta, nos termos em que determina o artigo 117, caput, da Lei 14.133/21.

4.2. O representante da Administração acima mencionado anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, nos termos do artigo 117, § 1° da Lei 14.133/21.

4.3. As decisões que ultrapassarem a competência do representante serão encaminhadas ao gestor da pasta para as devidas providências, conforme dispõe o artigo 117, § 2° da Lei 14.133/21.

4.4. **A LOCADORA** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

5. **CLÁUSULA QUINTA: DO VALOR DO CONTRATO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

5.1. DO VALOR GLOBAL DO CONTRATO: Estima-se em R$ XXXXX (XXXXXXX), o valor total do presente Contrato.

5.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

UNIDADE	PROJETO	FONTE	ELEMENTO
40001	2014	16000000	3390.36.00.00

6. CLÁUSULA SEXTA: DO REAJUSTE.

6.1 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a XX (XX) meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), desde que seja observado o interregno mínimo de 01(um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste ou da data do último reajuste, para as subsequentes;

6.2 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, 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.

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

6.4 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel, conforme apurado em laudo de Avaliação.

66

7. CLÁUSULA SÉTIMA: DA VIGÊNCIA, DA ANTECIPAÇÃO DE PRAZO, DO REGISTRO DO CONTRATO, DOS CASOS OMISSOS E DO FORO

7.1. VIGÊNCIA DO CONTRATO: A locação ora contratada vigorará mesmo em caso de alienação do imóvel, ficando o sucessor ou sucessores, a qualquer título, obrigados a respeitar o presente Contrato.

7.2. **ANTECIPAÇÃO DE PRAZO**: Por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133/21, a LOCATÁRIA poderá antecipar o prazo da vigência da presente locação e rescindir o Contrato, antes do término do seu prazo de vigência, independentemente de pagamento de qualquer indenização ou multa rescisória, desde que promova, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a notificação da LOCADORA, através de expediente administrativo.

7.3. DOS CASOS OMISSOS: Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/91 e na Lei 14.133/21, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

7.4. DO FORO: Os contratantes elegem o foro da Comarca de Cristinápolis, Capital do Estado da SE, excluído qualquer outro, para decidir questões que possam advir deste Contrato.

Assim, justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias, na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam.

Cristinápolis (SE), 15 de maio de 2026.

_____

TATIANA DE ASSIS SOARES
SECRETÁRIA DE SAÚDE
Contratante

_____

FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA
Locadora

TESTEMUNHAS:

1ª _____

2ª _____

67

PARECER JURÍDICO

ASSUNTO: **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO FMS N. 01/2026**
ENTE INTERESSADO: **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CRISTINÁPOLIS/SE**

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

1 – RELATÓRIO:

O presente Parecer Jurídico tem por finalidade proceder à análise legal da solicitação encaminhada pelo Fundo Municipal de Saúde de Cristinápolis/SE, referente ao procedimento de contratação direta, bem como da minuta contratual atinente à Inexigibilidade de Licitação nº 01/2026, cujo objeto versa sobre a **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL TIPO CASA RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO, NO 237 NESTA CIDADE PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS I**, com valor estimado em R$ 26.520,00 (vinte e seis mil e quinhentos e vinte reais).

É o Relatório.Passa-se à fundamentação e opino.

2 – FUNDAMENTAÇÃO:

O presente parecer restringe-se à análise estritamente jurídica do procedimento em referência, não abrangendo aspectos de natureza técnica, financeira ou orçamentária relacionados à contratação pretendida. Assim, a apreciação ora realizada limita-se à verificação da conformidade do procedimento administrativo e da documentação acostada aos autos com as disposições previstas na Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis à matéria.

O Fundo Municipal de Saúde de Cristinápolis/SE pretende promover a locação de imóvel urbano devidamente regularizado, destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial CAPS I, objetivando atender às necessidades administrativas, técnicas e operacionais do órgão, mediante a disponibilização de espaço físico adequado ao desenvolvimento das atividades institucionais e finalísticas do centro de atenção, com valor estimado em R$ 26.520,00 (vinte e seis mil e quinhentos e vinte reais).

A Administração Pública desempenha função essencial voltada à gestão dos interesses coletivos e à manutenção da ordem administrativa, razão pela qual o ordenamento jurídico estabelece mecanismos destinados a assegurar a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência nas contratações públicas. Nesse contexto, não se confere ao gestor público ampla liberdade para escolha de particulares a serem contratados, justamente para evitar favorecimentos indevidos e assegurar a prevalência do interesse público.

Nesse cenário, o procedimento licitatório surge como instrumento destinado à seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, constituindo-se em procedimento administrativo prévio às contratações públicas, composto por uma sequência ordenada de atos legalmente previstos, culminando na formalização do ajuste contratual.

A exigência possui fundamento constitucional, encontrando-se, contudo, excepcionada pela própria Constituição Federal, em seu art. 37, inciso XXI, que dispõe:

> *"**Art. 37.** [...]*
>
> ***XXI** - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações." (grifo nosso)*

Sobre o tema, o renomado jurista Marçal Justen Filho assim conceitua o instituto:

> *[...] A licitação é um procedimento administrativo disciplinado por lei e por um ato administrativo prévio, que determina critérios objetivos de seleção de proposta da contratação mais vantajosa, com observância do princípio da isonomia, conduzindo por um órgão dotado de competência especifica.* [1]

No que se refere à matéria em análise, o Professor Hely Lopes Meirelles leciona que:

> *"Em todos esses casos a licitação é inexigível em razão da impossibilidade jurídica de se instaurar competição entre eventuais interessados, pois não se pode pretender melhor proposta quando apenas um é proprietário do bem desejado pelo Poder Público ou reconhecidamente capaz de atender às exigências da Administração no que concerne à realização do objeto do contrato".*

No regime jurídico anterior, a aquisição ou locação de imóvel figurava entre as hipóteses de licitação dispensável, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93. Todavia, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a enquadrar essa situação como hipótese de inexigibilidade de licitação.

Nesse sentido, cumpre observar que a aquisição ou locação de bens imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos os requisitos legais, encontra previsão na Lei nº 14.133/2021 como hipótese de contratação direta por inexigibilidade.

Conforme orientação doutrinária, em tais casos, pressupõe-se a inviabilidade de satisfação do interesse público por meio de outro imóvel que não aquele especificamente escolhido, em razão das condições de instalação, localização ou adequação às necessidades da Administração. É essa a interpretação extraída do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

> *"**Art. 74.** É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*
>
> *[...]*
>
> ***V.** Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha." (Grifo nosso)*

---

[1] JUSTEN FILHO, MARÇAL- CURSO DE DIREITO ADMINISTRATIVO, BELO HORIZONTE: EDITORA FORUM 7ª ED. 2011.

A melhor doutrina leciona que deve existir uma adequada correspondência entre a necessidade da Administração e as características do imóvel a ser locado, devendo ser considerados, para tanto, os atributos do bem selecionado, sua localização e as particularidades vinculadas ao interesse público envolvido.

Esclarecendo tal entendimento, colhe-se o magistério do professor Marçal Justen Filho, in verbis:

> *"As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, e impossível a locação ou aquisição."*

Além das hipóteses previstas no art. 74, inciso V, também merece especial destaque o disposto no §5º do referido dispositivo legal, a saber:

> ***§5º.*** *Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*
>
> ***I.*** *Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*
>
> ***II.*** *Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; (Grifo nosso)*
>
> ***III.*** *Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. (Grifo nosso)*

Respeitados os aspectos relativos à motivação administrativa e à supremacia do interesse público, verifica-se que a contratação da locação do imóvel destina-se ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial CAPS I, conforme Estudo Técnico Preliminar – ETP, datado de 8 de maio de 2026, devidamente subscrito pelo Responsável pelo estudo, o Sr. Anderson Carlos Silva dos Santos.

Submeter a Administração Pública à realização de procedimento licitatório, na presente hipótese, acarretaria potencial prejuízo econômico e possível afronta ao princípio

da economicidade, uma vez que o certame se revelaria desnecessário e incompatível com a finalidade pública almejada. Ademais, cumpre registrar que a deflagração de licitações implica dispêndio de recursos humanos, técnicos e administrativos relevantes, onerando a estrutura administrativa a cada nova contratação.

Para a incidência do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, impõe-se, ainda, a observância dos requisitos previstos no art. 72 do mesmo diploma legal. Nesse sentido, conforme se extrai dos autos, o procedimento encontra-se instruído com a seguinte documentação:

> - DFD - Documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
>
> - ETP – Estudo Técnico Preliminar, com a avaliação da melhor solução, devidamente ratificado pela equipe de planejamento;
>
> - TR - Termo de Referência, em desvelo ao que preconiza o art. 18, c/c art. 6º, XX e XXIII, ambos da Lei 14.133/2021;
>
> - Estimativa de despesa;
>
> - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários;
>
> - Comprovação do preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
>
> - Razão da escolha;
>
> - Justificativa de preço e autorização da autoridade competente.

A justificativa encontra-se devidamente acostada aos autos do procedimento, evidenciando, de forma clara e suficiente, a necessidade da contratação, conforme documento ratificado pela Secretária Municipal de Saúde, a Sra. Tatiana de Assis Soares, datado de 8 de maio de 2026.

À vista da estruturação apresentada, verifica-se que a documentação constante no presente processo encontra-se devidamente amparada pelo Plano Anual de Contratações (PAC), em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021. Trata-se de instrumento indispensável ao planejamento das contratações públicas, assegurando o alinhamento das demandas institucionais às diretrizes estratégicas

do órgão ou entidade, com vistas à promoção da eficiência e da governança nas aquisições públicas.

No que se refere à minuta contratual acostada, constata-se sua adequação às disposições legais aplicáveis, uma vez que contempla as cláusulas essenciais exigidas pelo art. 89, §§ 1º e 2º, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, o objeto da contratação em análise revela-se voltado ao atendimento do interesse público, contribuindo para a melhoria das condições de funcionamento da Administração e, por conseguinte, para a promoção do bem-estar da coletividade municipal.

3 – CONCLUSÃO:

Desta forma, considerando as observações anteriormente expostas, entende-se como juridicamente cabível a contratação direta fundamentada na presente Inexigibilidade de Licitação, cujo objeto consiste na **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL TIPO CASA RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO, NO 237 NESTA CIDADE PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS I**, com valor estimado em R$ 26.520,00 (vinte e seis mil e quinhentos e vinte reais), nos termos ali estabelecidos no processo de Inexigibilidade nº 01/2026, celebrado com a pessoa física FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA, inscrito no CPF sob nº 063.445.055-75, com endereço na Rua Augusto Alves do Nascimento, nº 237, Centro, Cristinápolis/SE, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, bem como em observância ao §4º do art. 53 do mesmo diploma legal.

No que tange à minuta contratual apresentada, conclui-se que esta se encontra em consonância com a legislação aplicável, por contemplar as cláusulas es0073enciais previstas no art. 89 da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, recomenda-se que, para produção de seus regulares efeitos jurídicos, o presente parecer seja submetido à devida ratificação pela autoridade competente ordenadora da despesa.

É o Parecer, salvo melhor juízo, o qual submetemos à consideração superior.

Cristinápolis/SE, 14 de maio de 2026.

RODRIGO FREIRE DE AMORIM:02596632551

Assinado digitalmente por RODRIGO FREIRE DE AMORIM:02596632551
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=33379631000158, OU=AC Syngular4D, L=Rio Branco, OU=PF A3, CN=RODRIGO FREIRE DE AMORIM:02596632551
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.05.14 09:13:34-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.1

RODRIGO FREIRE DE AMORIM
OAB/SE 6.764

74

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

TERMO DE RATIFICAÇÃO
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Considerando as informações, pareceres, justificativas, documentos e despachos contidos no Processo de **INEXIGIBILIDADE autuado sob o nº 01/2026 - FMS**, **RATIFICO** a inexigibilidade reconhecida pela Assessoria Jurídica da Prefeitura de Cristinápolis (SE), para contratar com a senhora **FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA,** objetivando a **Locação de 01 (um) Imóvel tipo casa Residencial, localizado na Rua Augusto Alves do nascimento, nº 237 nesta cidade para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial CAPS I,** conforme especificado nos documentos apensados no presente processo.

Esta ratificação se fundamenta no inciso V do artigo 74 da Lei Federal nº. 14.133 de 01 de abril de 2021.

O valor global do contrato é de **R$ 26.520,00 (vinte e seis mil e quinhentos e vinte reais)**, que será pago com recursos deste órgão público conforme dotação orçamentária descrita abaixo:

UNIDADE	PROJETO	FONTE	ELEMENTO
40001	2014	16000000	3390360000

Nesta oportunidade, determino a publicação deste ato.

Cristinápolis (SE), 15 de maio de 2026.

TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568
Assinado de forma digital por TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568

TATIANA DE ASSIS SOARES
SECRETÁRIA DE SAÚDE

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

TERMO DE RATIFICAÇÃO
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Considerando as informações, pareceres, justificativas, documentos e despachos contidos no Processo de **INEXIGIBILIDADE autuado sob o nº 01/2026 - FMS**, **RATIFICO** a inexigibilidade reconhecida pela Assessoria Jurídica da Prefeitura de Cristinápolis (SE), para contratar com a senhora **FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA,** objetivando a **Locação de 01 (um) Imóvel tipo casa Residencial, localizado na Rua Augusto Alves do nascimento, nº 237 nesta cidade para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial CAPS I,** conforme especificado nos documentos apensados no presente processo.

Esta ratificação se fundamenta no inciso V do artigo 74 da Lei Federal nº. 14.133 de 01 de abril de 2021.

O valor global do contrato é de **R$ 26.520,00 (vinte e seis mil e quinhentos e vinte reais)**, que será pago com recursos deste órgão público conforme dotação orçamentária descrita abaixo:

UNIDADE	PROJETO	FONTE	ELEMENTO
40001	2014	16000000	3390360000

Nesta oportunidade, determino a publicação deste ato.

Cristinápolis (SE), 15 de maio de 2026.

TATIANA DE ASSIS SOARES
SECRETÁRIA DE SAÚDE

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

CONTRATO 04/2026
INEXIGIBILIDADE 01/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, FIRMADO ENTRE O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CRISTINÁPOLIS, DENOMINADA LOCATÁRIA E O SENHORA FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA DENOMINADA LOCADORA, SOB A INEXIGIBILIDADE Nº 01/2026.

O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CRISTINÁPOLIS, com endereço à Rua na Travessa 30 de abril, s/n, inscrita no CNPJ sob o nº. 11.398.566/0001-30, neste ato representada pela Secretária, TATIANA DE ASSIS SOARES, RG: 1385331 Via SSP/SE e CPF: 988.232.135-68, doravante denominado (a) **LOCATÁRIO** e a senhora **FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA,** inscrita no CPF sob o nº 063.445.055-75 e RG 3.518.105-2 SSP/SE, com endereço na Rua Augusto Alves do Nascimento, nº 237, Centro, na cidade de Cristinápolis, estado de Sergipe, doravante denomina **LOCADORA**, têm entre si justo e avençado, e celebram, por força do presente instrumento, e de conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021 e alterações posteriores, em especial em seu artigo 74 inciso V, processo administrativo nº 038/2026, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, mediante as seguintes cláusulas e condições a seguir:

FUNDAMENTO LEGAL: O presente contrato será celebrado mediante inexigibilidade de licitação, fundamentada no artigo art. 74, inciso V, § 5° da Lei 14.133, de 1° de abril de 2021 e o art. 3 º da Lei de nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO, DO PRAZO E DO PREÇO

1.1 - O presente contrato tem por objetivo a **Locação de 01 (um) Imóvel tipo casa Residencial, localizado na Rua Augusto Alves do nascimento, nesta cidade para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial CAPS I,** nas condições estabelecidas no Termo de Referência apensado nos autos processo de INEXIGIBILIDADE autuado sob o nº. 01/2026.

1.2. PRAZO DA LOCAÇÃO: O prazo de locação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, conforme previsto no Termo de Referência.

1.2.1. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, nos termos da Lei 14.133/2021 e suas subsidiárias, enquanto houver interesse por parte da administração, em consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

1.2.2. Caso não tenha interesse na prorrogação a **LOCADORA** deverá enviar comunicação escrita à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

1.3. DO PREÇO DA LOCAÇÃO: A **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR** o aluguel mensal de R$ 2.210,00 (dois mil e duzentos e dez reais), perfazendo um total de R$ 26.520,00 (vinte e seis mil e quinhentos e vinte reais).
No ato do pagamento, o Município de Cristinápolis observará o disposto na Lei Municipal n° 748, de 18 de dezembro de 2018, e se couber, fará a cobrança da taxa de 1,0% (um por cento) sobre o valor contratado, bem como a retenção de Tributos, conforme Decreto Municipal n° 129/2022.

2.1. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

2.2. A LOCADORA obriga-se a:

2.2.1. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
2.2.2. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
2.2.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
2.2.4. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
2.2.5. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
2.2.6. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;
2.2.7. Quando houver, pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
b) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
c) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
d) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
e) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
f) Pagar os impostos (**especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU**) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
h) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Inexigibilidade de licitação.

2.3. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

2.3.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:
a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
b) 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;
c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Memorial Descritivo os eventuais defeitos existentes;
d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da elaboração do Memorial Descritivo, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
e) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/91;
g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
i) Entregar imediatamente à LOCADORA 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;
j) Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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, de 1991;
h) Ficará a cargo da LOCATÁRIA, durante o período da locação, o pagamento das despesas ao consumo de energia elétrica, seguro contra incêndio, água e esgoto, respondendo a LOCADORA pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, incidente sobre o imóvel.

3. CLÁUSULA TERCEIRA: DAS BENFEITORIAS, DESTINAÇÃO, MODIFICAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

78

3.1. DAS BENFEITORIAS: As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91 e o artigo 578 do Código Civil.
3.1.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.
3.2. **DA DESTINAÇÃO**: Obriga-se a LOCATÁRIA a destinar o imóvel locado ao funcionamento <informa o fim a que se destina>
3.3. **DAS MODIFICAÇÕES E ACRÉSCIMOS**: Quaisquer modificações ou acréscimos no prédio ora locado somente poderão ser feitos com a autorização, por escrito, da LOCADORA e passarão, desde logo, a integrar a sua propriedade.
3.3.1. **A LOCATÁRIA** ficará desde já autorizada a fazer, no imóvel, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
3.4. DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL: A LOCATÁRIA compromete-se a restituir o imóvel locado em perfeitas condições de uso, ou repassar à LOCADORA a importância correspondente ao orçamento a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos, depois de aceito pela LOCADORA, para fazer face aos reparos e reformas ali especificados, retornando-se o imóvel ao seu estado primitivo, na hipótese de haver promovido quaisquer modificações sem autorização da LOCADORA.
3.4.1. O recebimento provisório do imóvel ocorrerá com a desocupação e entrega das chaves, quando cessará o pagamento de aluguéis.
3.4.2. Feitos os reparos e reformas especificadas, o imóvel será recebido definitivamente com aceitação da LOCADORA.

4. CLÁUSULA QUARTA: DA FISCALIZAÇÃO
4.1. Compete à LOCATÁRIA acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por intermédio de servidor especialmente designado para tal fim, conforme ato de próprio do Titular da Pasta, nos termos em que determina o artigo 117, caput, da Lei 14.133/21.
4.2. O representante da Administração acima mencionado anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, nos termos do artigo 117, § 1° da Lei 14.133/21.
4.3. As decisões que ultrapassarem a competência do representante serão encaminhadas ao gestor da pasta para as devidas providências, conforme dispõe o artigo 117, § 2° da Lei 14.133/21.
4.4. **A LOCADORA** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.
5. **CLÁUSULA QUINTA**: **DO VALOR DO CONTRATO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**
5.1. DO VALOR GLOBAL DO CONTRATO: Estima-se em R$ 26.520,00 (vinte e seis mil e quinhentos e vinte reais), o valor total do presente Contrato.

5.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

UNIDADE	PROJETO	FONTE	ELEMENTO
40001	2014	16000000	3390.36.00.00

6. CLÁUSULA SEXTA: DO REAJUSTE.
6.1 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), desde que seja observado o interregno mínimo de 01(um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste ou da data do último reajuste, para as subsequentes;
6.2 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, 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.
6.3 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.
6.4 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível

ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel, conforme apurado em laudo de Avaliação.

7. CLÁUSULA SÉTIMA: DA VIGÊNCIA, DA ANTECIPAÇÃO DE PRAZO, DO REGISTRO DO CONTRATO, DOS CASOS OMISSOS E DO FORO

7.1. VIGÊNCIA DO CONTRATO: A locação ora contratada vigorará mesmo em caso de alienação do imóvel, ficando o sucessor ou sucessores, a qualquer título, obrigados a respeitar o presente Contrato.

7.2. **ANTECIPAÇÃO DE PRAZO**: Por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133/21, a LOCATÁRIA poderá antecipar o prazo da vigência da presente locação e rescindir o Contrato, antes do término do seu prazo de vigência, independentemente de pagamento de qualquer indenização ou multa rescisória, desde que promova, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a notificação da LOCADORA, através de expediente administrativo.

7.3. DOS CASOS OMISSOS: Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/91 e na Lei 14.133/21, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

7.4. DO FORO: Os contratantes elegem o foro da Comarca de Cristinápolis, Capital do Estado da SE, excluído qualquer outro, para decidir questões que possam advir deste Contrato.

Assim, justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias, na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam.

Cristinápolis (SE), 15 de maio de 2026.

TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568 Assinado de forma digital por TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568

TATIANA DE ASSIS SOARES
SECRETÁRIA DE SAÚDE
Contratante

Documento assinado digitalmente
gov.br FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA
Data: 15/05/2026 11:42:34-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA
Locadora

TESTEMUNHAS:

1ª Veronica Santos de Souza

2ª Leticia Pinto de Menezes.

80

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

EXTRATO DO CONTRATO 01/2026 – FMS
Parágrafo Único, do art. 72 da Lei 14.133 de 01 de abril de 2023

PROCESSO: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº. 01/2026 - FMS

CONTRATO: 04/2026 - FMS.

OBJETO: **Locação de 01 (um) Imóvel tipo casa Residencial, localizado na Rua Augusto Alves do nascimento, nº 237 nesta cidade para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial CAPS I.**

DATA DA CELEBRAÇÃO: 15 de maio de 2026.

VIGÊNCIA: 12 (DOZE) MESES.

CONTRATADO: FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA

VALOR: R$ 26.520,00 (vinte e seis mil e quinhentos e vinte reais).

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 40001 – 2014 – 16000000- 3390360000

Cristinápolis (SE), 15 de maio de 2026.

TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568
Assinado de forma digital por TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568

TATIANA DE ASSIS SOARES
SECRETÁRIA DE SAÚDE

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

EXTRATO DO CONTRATO 01/2026 – FMS
Parágrafo Único, do art. 72 da Lei 14.133 de 01 de abril de 2023

PROCESSO: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº. 01/2026 - FMS

CONTRATO: 04/2026 - FMS.

OBJETO: **Locação de 01 (um) Imóvel tipo casa Residencial, localizado na Rua Augusto Alves do nascimento, nº 237 nesta cidade para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial CAPS I**.

DATA DA CELEBRAÇÃO: 15 de maio de 2026.

VIGÊNCIA: 12 (DOZE) MESES.

CONTRATADO: FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA

VALOR: R$ 26.520,00 (vinte e seis mil e quinhentos e vinte reais).

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 40001 – 2014 – 16000000- 3390360000

Cristinápolis (SE), 15 de maio de 2026.

TATIANA DE ASSIS SOARES
SECRETÁRIA DE SAÚDE

extratos

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

83

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

COMUNICAÇÃO INTERNA

Cristinápolis (SE), 15 de maio de 2026.

DE: **COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO**
PARA: BIANCA SOUZA DE OLIVEIRA
Secretária de Administração e planejamento

ASSUNTO: Indicação do Gestor e Fiscal de Contrato
Na DFD indica – Gestor: LUCINALVA ALMEIDA PAIXAO
Fiscal: EDIJANE AVELINA DOS SANTOS

Cumprimentando-o cordialmente, vimos por meio deste, solicitar a indicação de servidores para serem Gestor e Fiscal do Contrato nº 04/2026, cópia segue em anexo, cujo objeto é a **Locação de 01 (um) Imóvel tipo casa Residencial, localizado na Rua Augusto Alves do nascimento, nº 237 nesta cidade para funcionamento do centro de atenção psicossocial CAPS I**

Atenciosamente,

JOSÉ ADAILTON DOS SANTOS
Presidente da Comissão de Contratação
Portaria 01 de 02 de janeiro de 2025.

KAMIILLA MACIEL DE SANTANA SANTOS
Membro da Comissão de Contratação

MARIA DOMINGAS OLIVEIRA DOS SANTOS
Membro da Comissão de Contratação

RECEBIDO
20/05/26
SEC. ADMIN E PLANEJAMENTO

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

PORTARIA Nº 141/2026
DE 26 DE MAIO DE 2026

Designa servidores para exercerem as funções de Gestor e Fiscal de Contrato, para atuar no âmbito do Fundo Municipal Saúde da Prefeitura Municipal de Cristinápolis.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS/SE, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pelo artigo 23, inciso II, alínea "c" da Lei Orgânica do Município e,

CONSIDERANDO que cabe ao Poder Público, nos termos do art. 8º, § 3º, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, designar gestores de contratos no processo de execução, fiscalização e acompanhamento das obrigações contratuais, a fim de assegurar a conformidade com as disposições legais, técnicas e administrativas estabelecidas;

CONSIDERANDO as atribuições dos fiscais e gestores de contratos conforme estabelecido nos artigos 23 do Decreto Municipal nº 66/2023;

CONSIDERANDO que os órgãos públicos devem manter gestor e fiscal, formalmente designados, durante toda a vigência dos contratos celebrados pela Administração Pública;

CONSIDERANDO por fim, a relevância da adoção de medidas preventivas e corretivas para mitigar riscos e evitar possíveis irregularidades durante a execução dos contratos.

RESOLVE:

Art. 1º. Retificar Portaria nº365/2025 que se dispõe sobre a designação dos servidores para atuar como Gestor e Fiscal de Contrato para atuar como Gestor e Fiscal de Contrato, exercendo todas as atribuições aos mesmos inerentes e designadas no **Decreto Municipal nº 66/2023**, os servidores abaixo especificados, nas respectivas funções:

GESTOR E FISCAL DE CONTRATO *Contrato nº04/2026*				
Nº DE ORDEM	**NOME**	**FUNÇÃO**	**MATRÍCULA**	**CPF**
1º	LUCIANO DE JESUS SANTOS	Gestor do Contrato	041605	071.171.***-**
2º	EDIJANE AVELINA DOS SANTOS	Fiscal do Contrato	041386	006.018.***-**

Art. 2º. Os servidores designados atuarão no âmbito do Contrato nº04/2026 decorrente da inexigibilidade nº01/2026.

Contrato nº	Empresa	Objeto	Vigência
04/2026	FRANCY NATHALIA VITOR OLIVEIRA.	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL TIPO CASA RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA RUA AUGUSTO ALVES DO NASCIMENTO, Nº237 NESTA CIDADE PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS I.	15/05/2026 a 15/05/2027.

Art. 3º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação e seus efeitos se retroagem a 15/05/2026, tendo sua vigência até o vencimento do contrato e de sua garantia quando houver, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CRISTINÁPOLIS/SE,
em 26 de maio de 2026.

TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568
Assinado de forma digital por TATIANA DE ASSIS SOARES:98823213568

TATIANA DE ASSIS SOARES
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE