



PREFEITURA DO
ARACATI
AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

Filipe de Oliveira do Amor Divino CREA/CE nº 061564432-5

Aracati-CE
Janeiro - 2024

SOLICITANTE: Secretaria de Saúde.

OBJETO: Imóvel situado na Rua José de Alencar, SN, Bairro Nossa Senhora de Lourdes -Aracati - CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Janeiro de 2024.



1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação da residência unifamiliar, na Rua José de Alencar, SN, Bairro Nossa Senhora de Lourdes -Aracati - CE.

2 CONDIÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado em conformidade com a NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado.

Esse trabalho foi elaborado sob a responsabilidade do Avaliador Filipe de Oliveira do Amor Divino, Engenheiro Civil, CREA/CE N.º 061564432-5, e Assinatura de Responsabilidade Técnica (ART) N° CE20241351252, em Anexo. A eficácia da legislação em vigor, Leis 5.194/66 e 8.078/90, e em especial a Lei que criou a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), Lei nº 6.496/77. Permite uma correta fiscalização e, conseqüentemente, a punição dos maus profissionais que prejudiquem a sociedade.

3 METODOLOGIA

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método **Evolutivo** é preferencial para avaliar imóveis urbanos especiais. É um método analítico que consiste na obtenção do valor do imóvel por meio do cálculo direto ou indireto dos valores do terreno e das benfeitorias, devendo ser considerada, também, a conjuntura do mercado com o emprego do fator de comercialização.

Em geral, utiliza-se o método evolutivo quando da avaliação de imóveis industriais, podendo-se utilizar o método comparativo ou o método involutivo para avaliar o terreno e avaliar as benfeitorias pelo método da quantificação de custo, dado que as plantas

industriais guardam poucas semelhanças entre si, o que inviabiliza a utilização do método comparativo direto para formar o valor do imóvel.



4 REFERÊNCIAS NORMATIVAS E TÉCNICAS

Para a atividade de elaboração deste Laudo Técnico de Vistoria, foram observados alguns materiais de apoio como preceitua a boa técnica, tais como:

- Glossário de Terminologia Básica aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/ SP;
- Norma de Perícias de Engenharia do IBAPE/ SP;
- Lei Federal nº 5.194/66- Regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências;
- Resolução nº 218/73 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia CONFEA- Fixa as atribuições do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo;
- Orientação Técnica OT003/2015 IBRAENG- Inspeção Predial e Auditoria Técnica Predial;
- Diretrizes Técnicas de Perícias de Engenharia em Edificações- DT 003/2014 Instituto de Engenharia;
- Diretrizes Técnicas de Vistoria em Edificações- DT 005/14;
- Norma Técnica do IBAPE Nacional- Norma de Inspeção Predial;
- NBR 14653-1 Avaliação de Bens (Procedimentos Gerais);
- NBR 14653-2 Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos);

5 PRINCÍPIOS E RESSALVAS

5.1. O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

5.2. O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

5.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

5.4. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

5.5 - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

5.6 - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.



6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel tipo residência unifamiliar, na Rua José de Alencar, SN, Bairro Nossa Senhora de Lourdes -Aracati – CE, visando acomodar o Posto de Saúde da Abergruta I. O imóvel é composto apenas por pavimento térreo, totalizando uma área construída de 144,50 m². O imóvel consiste por 07 Salas, 01 Cozinha, 03 Banheiros.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel é localizado em rua paralela ao Centro Histórico de Aracati, onde compreende a área histórica da cidade de Aracati, no estado brasileiro do Ceará, composto por ruas e monumentos arquitetônicos da época dos séculos XVIII, XIX e XX. O conjunto arquitetônico passou a ser considerado patrimônio nacional, sendo tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) em abril de 2000.

O imóvel é localizado em um dos bairros próximos da Rodoviária, caracterizado por ser uma área do tipo residencial.

8 ÁREA DO IMÓVEL

Conforme informações obtidas com medidas aferidas *in loco*, o imóvel possui em sua totalidade uma área de:

Área Construída para Locação: 144,50 m².

Área do Terreno: 300,10 m²



9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

Dados			
Tempo de construção: 6 meses			
Tempo de comercialização: 6 meses			
Área do terreno: 300,10 m²			
Área de construção: 144,50 m².			
			Área equivalente
= 144,5 m²			
Valor do terreno: R\$ 350/ m² PESQUISA DE MERCADO			
Valor da construção: R\$ 1.885,32/ m² CUB PADRÃO BAIXO			
Custo do terreno: R\$ 350/ m² x 300,10 m² = R\$ 105.035,00			
Custo total direto da construção: R\$ 1.885,32/ m² x 144,50 m² = R\$ 272.428,74			Custo direto
Taxas			
Taxa de lucro da construtora:		5%	
Taxa de administração:		5%	
Taxa financeira:		10%	
Taxa (06 meses) é de		5,00%	
Cálculo do BDI			
BDI = taxa de lucro x taxa de administração x taxa financeira			
BDI = 1,05 x 1,05 x 1,05			
BDI = 1,16			
Custo total da construção:			
Usando a depreciação para o imóvel usado, temos: R\$ 316.017,34			
Vida útil 60 anos			
Idade da edificação 30 anos			
Estado de conservação NESSECITANDO DE REPAROS			

(Handwritten signature)

DE SIMPLES A
IMPORTANTES

Idade em % da vida
referencial: 50,00 %

$K = 0,418$

$Foc = 0,534$



Custo total da construção depreciada:	R\$ 168.753,25
Custo total do empreendimento:	R\$ 273.788,25
Custos para o valor de venda	
Juros sobre o capital do terreno:	
Taxa: 6% a.a	
Tempo: 12 meses	
Valor: R\$ 105.035,00	x 0,06
Valor juros: R\$ 6.302,10	

Juros sobre o capital construção:	
Taxa: 8% a.a	
Tempo: 6 meses	
Valor: R\$ 168.753,25	x 0,04
Valor juros: R\$ 6.750,13	

Somando-se temos:	
Custo do terreno:	R\$ 105.035,00
Custo da construção:	R\$ 168.753,25
Juros terreno:	R\$ 6.302,10
Juros construção:	R\$ 6.750,13
Valor da venda R\$ 286.840,48	

Valor 01 – Locação

Utilizando a taxa de remuneração usal de 8% a.a, temos o valor de locação de:

**R\$ 1.912,27
/mensal**

Máximo R\$ 2.294,72

Minimo R\$ 1.529,82

Faixa de max. e min. = 20%



10 AVALIAÇÃO FINAL

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor para fins locatícios, no valor final arredondado de: **R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais).**

11 RESPONSABILIDADES

Os profissionais são os Responsáveis única e exclusivamente pelo escopo e pelo tipo de Vistoria contratada. O jogo de projetos da unidade, não fora disponibilizado para estudo da equipe de vistoriadores.

Eximem-se de qualquer responsabilidade técnica os profissionais, quando as observações e retificação de anomalias existentes no Laudo de Vistoria Técnica não forem saneadas pelo responsável legal da edificação, bem como por qualquer anomalia ou falha decorrente de deficiências de: projeto, execução, especificação de materiais, e/ou deficiência de manutenção, bem como qualquer outra alheia ao trabalho de Vistoria procedido.

Exime-se de qualquer responsabilidade técnica a empresa ou profissional, sobre a análise de elementos, componentes, subsistemas e locais onde não foi possível executar a Vistoria.

12 LEGISLAÇÃO

12.1 Código de Defesa do Consumidor

Com a promulgação da Lei nº 8.078/90, que instituiu o Código de Defesa do Consumidor, consolidou-se, definitivamente, através de seu art. 50, a proteção contratual e legal, instituindo-se o respeito aos direitos básicos do consumidor contratante. A eficácia

da legislação em vigor, Leis 5.194/66 e 8.078/90, e em especial a Lei que criou a ART (termo escrito de garantia), Lei nº 6.496/77. Permite uma correta fiscalização e, conseqüentemente, a punição dos maus profissionais que prejudiquem a sociedade.

13 CONCLUSÃO

Diante o exposto no transcorrer do presente Laudo de Avaliação da residência unifamiliar, Rua José de Alencar, SN, Bairro Nossa Senhora de Lourdes -Aracati - CE, visando acomodar o Posto de Saúde, atestamos que a unidade está com o aspecto próprio de conservação com manutenção periódica, no que diz respeito à pintura, esquadrias, revestimento cerâmico. O estado atual do imóvel pode ser mais bem representado com o auxílio do *check list* e relatório fotográfico, apresentados em anexo.

Este laudo tem como principal objetivo, avaliar o imóvel em seu valor real de locação, com base nos levantamentos obtidos por pesquisa mercadológica na região.

14 ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL em 14 (doze) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, mais anexos, bem como, Relatório Fotográfico, *Check List* de Vistoria e Documentação do Imóvel.

Aracati, 23 de janeiro de 2024.



Filipe de Oliveira do Amor Divino
Eng.º Civil
CREA-CE nº 061564432-5



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

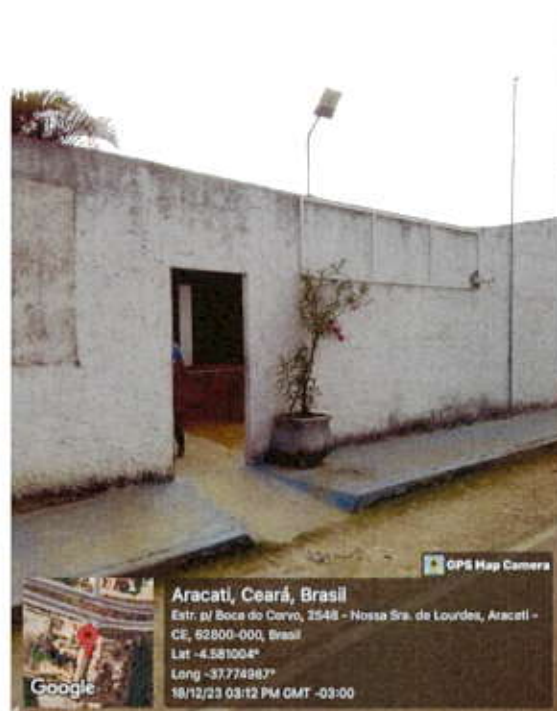


Figura 1: Fachada Externa



Figura 2: Fachada Frontal



(Handwritten signature)



Figura 3: Fachada



Figura 4: Acesso

(Handwritten signature)



Figura 5: SALA 1



Figura 6: SALA 2

ⓐ



Figura 7: Sala 3



Figura 8: Sala 4

©



Figura 9: Sala 5



Figura 10: Sala 6

©



Figura 11: BWC



Figura 12: COZINHA

Ⓢ



TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Secretaria de Saúde do Aracati.

OBJETO: Imóvel sito Rua José de Alencar, SN, Bairro Nossa Senhora de Lourdes -Aracati - CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Janeiro de 2024.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) ÁREA:

TERRENO – 300,10 m²

CONSTRUIDO – 144,50 m².

- 2) CÔMODOS:** Trata-se de uma residência unifamiliar situado na Rua José de Alencar, SN, Bairro Nossa Senhora de Lourdes -Aracati - CE. O imóvel é composto por pavimento térreo, totalizando uma área de 300,10 m² sendo que têm uma área construída de 144,50 m². O pavimento térreo é concebido por 07 salas, 01 Cozinha e 03 Banheiros.

ESTADO DO IMÓVEL

1) EXTERIOR:

a) PAREDES: ☐ RUIM ☐ REGULAR ☐ BOM ☐ ÓTIMO

DESCRIÇÃO: NECESSITAM DE UMA MANUTENÇÃO.

b) ESQUADRIAS: ☐ RUIM ☐ REGULAR ☐ BOM ☐ ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

c) PORTAS: ☐ RUIM ☐ REGULAR ☐ BOM ☐ ÓTIMO

DESCRIÇÃO: NECESSITAM DE UMA MANUTENÇÃO.

d) FECHADURAS: ☐ RUIM ☐ REGULAR ☐ BOM ☐ ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

e) PINTURA: ☐ RUIM ☒ REGULAR ☐ BOM ☐ ÓTIMO

- DAS PAREDES: ☐ RUIM ☒ REGULAR ☐ BOM ☐ ÓTIMO
- DAS ESQUADRIAS: ☐ RUIM ☐ REGULAR ☒ BOM ☐ ÓTIMO
- DAS PORTAS: ☐ RUIM ☒ REGULAR ☐ BOM ☐ ÓTIMO

DESCRIÇÃO: NECESSITAM DE UMA MANUTENÇÃO.

f) COBERTURA: ☐ RUIM ☐ REGULAR ☐ BOM ☐ ÓTIMO

- TELHA: ☐ RUIM ☐ REGULAR ☐ BOM ☐ ÓTIMO





- | | | | | |
|------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| • MADEIRAMENTOS: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☐ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • LAJES: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☐ BOM | ☐ ÓTIMO |

DESCRIÇÃO: NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR A COBERTURA, POR FALTA DE MATERIAIS PARA ACESSAR A MESMA.

2) INTERIOR:

a) PAREDES:

- | | | | | |
|-------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|
| • AZULEJOS: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☒ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • ALVENARI | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☒ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • OUTRAS: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☒ BOM | ☐ ÓTIMO |



DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOA CONSERVAÇÃO.

b) PISOS:

- | | | | | |
|--------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|
| • PAVIFLEX: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☐ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • PLURIGOMA: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☐ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • TACO: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☐ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • CARPETE: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☐ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • OUTROS: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☒ BOM | ☐ ÓTIMO |

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOA CONSERVAÇÃO.

c) TETOS:

- | | | | | |
|------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| • PINTURA: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☐ BOM | ☐ ÓTIMO |
|------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|

DESCRIÇÃO: NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR A COBERTURA, POR FALTA DE MATERIAIS PARA ACESSAR A MESMA.

d) INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- | | | | | |
|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|
| • ENTRADA: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☒ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • SUBESTAÇÃO: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☐ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • DISTRIBUIDOR GERAL: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☐ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • DISTR. BAIXA TENSÃO: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☐ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • TOMADAS: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☒ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • INTERRUPTORES: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☒ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • ESPELHOS: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☒ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • ILUMINAÇÃO: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☒ BOM | ☐ ÓTIMO |

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOA CONSERVAÇÃO.

e) INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIO:

- | | | | | |
|---------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|
| • PEÇAS SANITÁRIAS: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☒ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • TORNEIRAS: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☒ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • PIAS: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☒ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • RALOS E SIFÕES: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☒ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • BASCULANTES: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☐ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • CISTERNA: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☐ BOM | ☐ ÓTIMO |
| • CAIXA-D'ÁGUA: | ☐ RUIM | ☐ REGULAR | ☐ BOM | ☐ ÓTIMO |

②



- VAZAMENTOS INFILTRAÇÕES: ☐ SIM ☒ NÃO

DESCRIÇÃO: BOA CONSERVAÇÃO.

f) INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS:

- PONTOS TELEFÔNICOS: ☐ SIM ☒ NÃO

DESCRIÇÃO: NÃO FOI OBSERVADO

- g) JANELAS: ☐ RUIM ☐ REGULAR ☒ BOM ☐ ÓTIMO

DESCRIÇÃO: BOAS CONDIÇÕES DE USO.

- h) FECHADURAS E TRINCOS: ☐ RUIM ☐ REGULAR ☒ BOM ☐ ÓTIMO

DESCRIÇÃO: BOAS CONDIÇÕES DE USO.

- i) CHAVES RECEBIDAS: ☒ ENTRADAS ☒ PORTAS INTERNAS

DESCRIÇÃO: RECEBIDAS PARA A AVALIAÇÃO.

3) ÁREA EXTERNA:

- a) URBANIZAÇÃO: ☐ RUIM ☒ REGULAR ☐ BOM ☐ ÓTIMO

DESCRIÇÃO: BOAS CONDIÇÕES DE USO.

- b) GRADES E MUROS: ☐ RUIM ☐ REGULAR ☒ BOM ☐ ÓTIMO

DESCRIÇÃO: BOA CONSERVAÇÃO.

- 4) PLANTA DO IMÓVEL: ☐ SIM ☒ NÃO

- ARQUITETURA: ☐ SIM ☐ NÃO
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: ☐ SIM ☐ NÃO
- INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: ☐ SIM ☐ NÃO
- INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS: ☐ SIM ☐ NÃO

Filipe de Oliveira do Amor Divino

Filipe de Oliveira do Amor Divino
Eng.º Civil
CREA/CE nº 061564432-5
(088) 9 9854 2521
Aracati-CE.





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20241351252

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL

1. Responsável Técnico

FILIFE DE OLIVEIRA DO AMOR DIVINO
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 0615644325
Registro: 323691CE



2. Dados do Contrato

Contratante: **Município de Aracati**
RUA Santos Dumont
Complemento:
Cidade: **ARACATI**

Bairro: **Centro**
UF: **CE**

CPF/CNPJ: **07.684.756/0001-46**
Nº: **1146**
CEP: **62800000**
ART Vinculada: **CE20190585019**

Contrato: **Não especificado** Celebrado em:
Valor: **R\$ 1.800,00** Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA José de Alencar Nº: **SN**
Complemento: Bairro: **NOSSA SENHORA DE LOURDES**
Cidade: **ARACATI** UF: **CE** CEP: **62800000**
Data de Início: **23/01/2024** Previsão de término: **31/01/2025** Coordenadas Geográficas: **-4.580244, -37.774800**
Finalidade: **Infraestrutura** Código: **Não Especificado**
Proprietário: **ASSOCIACAO BENEFICIENTEDA GRUTA N S DE LOURDES** CPF/CNPJ: **00.773.455/0001-40**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	300,10	m2

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PELO MÉTODO EVOLUTIVO. Imóvel situado na Rua José de Alencar, SN, Bairro Nossa Senhora de Lourdes - Aracati CE. SOLICITANTE: SECRETARIA DE SAÚDE

6. Declarações

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Filipe de Oliveira do Amor Divino

FILIFE DE OLIVEIRA DO AMOR DIVINO - CPF: 048.189.733-00

Local _____ de _____ data _____

Município de Aracati - CNPJ: 07.684.756/0001-46

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 99,64** Registrada em: **31/01/2024** Valor pago: **R\$ 99,64** Nosso Número: **8216716073**



PROCESSO ADMINISTRATIVO 10.003-2024-IN

O MUNICÍPIO DE ARACATI, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº. 07.684.756/0001-46, com sede a Rua Santos Dumont, nº. 1146, Farias Brito, Aracati/CE, através da Secretaria de Saúde, neste ato representada por sua secretária, **CRISTIANE ARAUJO VIEIRA ALVES**, vem por meio desta, tornar público que está realizando inexigibilidade de processo de licitação em conformidade com o artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, para atender as necessidades da Administração no intuito de locar um imóvel para a instalação da **Programa Saúde da Família-ABENGRUTA**, localizado na Rua José de Alencar, S/N, Nossa Senhora de Lourdes, Aracati/Ceará.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

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

Assim, 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 inexigibilidade 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 fora realizado previamente pela Secretaria de Saúde no processo administrativo nº. 10.003/2024-IN

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO/RAZÃO DA ESCOLHA

O imóvel, objeto desta Inexigibilidade de Licitação, situado na Rua José de Alencar, S/N, Nossa Senhora de Lourdes, Aracati/Ceará, de propriedade do Associação Beneficiente da Gruta Nossa Senhora de Lourdes, inscrito no CNPJ nº 00.773.455/0001-40, atende perfeitamente as necessidades da Administração Pública para instalação imediata do objeto a que se destina, bem como possui uma adequada estrutura com amplo espaço e instalações prontas, conforme Laudo de Vistoria Técnica apresentado pelo engenheiro civil deste município.

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 da Programa Saúde da Família-ABENGRUTA, iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade da Secretaria de Saúde sendo constatado que a citada pasta não possui nenhum imóvel de sua propriedade na região rural, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender as necessidades da Administração, bem como foi verificado em sítios



eletrônicos, **sendo que a singularidade do imóvel a ser locado se justifica, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha.**

Ademais, devido a carência existente na área, não há outro imóvel em condições semelhantes com disponibilidade no local, razão pela qual se reforçou a sua escolha. A razão da locação do imóvel em epígrafe é a necessidade que o Município de Aracati possui de cumprir com responsabilidade a demanda da Secretaria de Saúde, a qual visa a locação de imóvel destinado para PSF- ABENGRUTA, de responsabilidade da Secretaria de Saúde deste município, pois não dispõe de Imóvel em seu patrimônio ocioso. O imóvel a ser locado também desempenhará o papel de ponto estratégico para campanhas de vacinação, contribuindo para a promoção da imunização e prevenção de doenças na comunidade. Nesse contexto, as justificativas para a Locação do Imóvel são :

Abrangência Regional: A escolha do imóvel em uma localização central atenderá de forma equitativa a população do bairro Nossa Senhora de Lourdes e adjacências, facilitando o acesso dos cidadãos aos serviços de saúde.

Atenção Específica a Grupos Vulneráveis: A presença de acamados, domiciliados, diabéticos e hipertensos requer uma estrutura que possibilite atendimentos personalizados e adequados a cada grupo, assegurando uma abordagem de saúde holística.

Promoção da Saúde Preventiva: A oferta de atendimentos individuais e procedimentos semanais contribuirá significativamente para a promoção da saúde preventiva, visando a redução de complicações relacionadas a doenças crônicas.

Agilidade nas Campanhas de Vacinação: O imóvel servirá como ponto eficiente para a realização de campanhas de vacinação, otimizando o alcance e a adesão da comunidade.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O preço ajustado para o aluguel mensal importa na quantia de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), por um período de 12 (doze) meses, perfazendo um valor global de R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais), tendo sido procedido análise no mercado imobiliário local e regional pelo engenheiro civil deste município, verificando estar o mesmo compatível com os demais imóveis de sua categoria.

Cabe ressaltar que o contrato oriundo da inexigibilidade de processo de licitação terá vigência a partir da data de sua assinatura com vigência de 12 (doze) meses, podendo ainda ser prorrogado, caso seja constatado a necessidade pela Administração.

CONCLUSÃO



Levando em consideração as informações contidas até o presente momento no processo, opina, desde que cumpridas todas as formalidades legais e estado o objeto da contratação enquadrado dentro das possibilidades de inexigibilidade, inclusive no que diz respeito ao cumprimento do art. 74, V e art. 72, VII da Lei Federal nº 14.133/2021, pelo regular prosseguimento do presente processo, procedendo-se de com acordo com a devida ratificação.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Por fim, caberá à autoridade competente revogar ou anular esse procedimento, no todo ou em parte, nos termos do artigo 71 da Lei nº. 14.133/21, sendo que para dirimir quaisquer questões que por ventura venham surgir com a execução do presente procedimento de inexigibilidade de licitação, fica eleito o Foro da Comarca de Aracati/CE, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Aracati/CE, 12 de março de 2024

CRISTIANE ARAUJO VIEIRA ALVES

Secretaria de Saúde





ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 05/2024 – (SMS)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Órgão/Entidade: Secretaria Municipal de Saúde

Equipe responsável pela contratação:

Leydyane Garcia Filgueiras

Coordenadora da Atenção Primária à

Saúde



2. INTRODUÇÃO

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

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

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente descrição visa apresentar a necessidade premente de locação de um imóvel que possa atender às demandas de saúde das localidades circunvizinhas, contemplando um total de 2873 cidadãos cadastrados nos bancos de dados da saúde. A iniciativa busca prover atendimento integral, considerando características específicas de parte da população, tais como acamados, domiciliados, diabéticos e hipertensos

Características Demográficas e de Saúde da População:

População Abrangida Total: 2873 Cidadãos cadastros nos bancos de dados do Esus.

Categorias de Cadastros:



01 Acamados

32 Domiciliados

270 Diabéticos

458 Hipertensos



Necessidade de Atendimentos Semanais Identificada:

Atendimentos Individuais: Prevê-se uma média de 423 atendimentos individuais por semana, visando a cobertura e acompanhamento da saúde de forma personalizada.

Procedimentos Individuais: Estima-se a realização de 186 procedimentos individuais semanais, abrangendo diversas áreas da saúde preventiva e curativa.

O imóvel a ser locado também desempenhará o papel de ponto estratégico para campanhas de vacinação, contribuindo para a promoção da imunização e prevenção de doenças na comunidade.

Justificativas para a Locação do Imóvel:

Abrangência Regional: A escolha do imóvel em uma localização central atenderá de forma equitativa a população do bairro Nossa Senhora de Lourdes e adjacências, facilitando o acesso dos cidadãos aos serviços de saúde.

Atenção Específica a Grupos Vulneráveis: A presença de acamados, domiciliados, diabéticos e hipertensos requer uma estrutura que possibilite atendimentos personalizados e adequados a cada grupo, assegurando uma abordagem de saúde holística.

Promoção da Saúde Preventiva: A oferta de atendimentos individuais e procedimentos semanais contribuirá significativamente para a promoção da saúde preventiva, visando a redução de complicações relacionadas a doenças crônicas.

Agilidade nas Campanhas de Vacinação: O imóvel servirá como ponto eficiente para a realização de campanhas de vacinação, otimizando o alcance e a adesão da comunidade.





O imóvel a ser selecionado para servir como ponto de saúde em Aracati deve atender a uma série de requisitos específicos, a fim de garantir a funcionalidade e o conforto necessários para as atividades de saúde. Abaixo estão descritos os principais requisitos para o imóvel:

1. Localização Estratégica: O imóvel deve estar localizado em área central do bairro Nossa Senhora de Lourdes, cercado por vias de fácil acesso a fim de facilitar o acesso dos usuários e profissionais de saúde.

2. Infraestrutura Básica: Deve possuir no mínimo 2 banheiros sociais para atender às necessidades básicas de higiene.

3. Sala de Recepção Ampla: Uma espaço amplo destinada à recepção é essencial. A sala deve ser capaz de acomodar no mínimo 3 longarinas, cada uma com 3 assentos, proporcionando conforto aos usuários que aguardam atendimento.

4. Salas (consultório). Adequados: O imóvel deve contar com 7 salas (consultórios), cada um com área mínima de 9 metros quadrados. Esses quartos serão destinados para atividades específicas no âmbito da saúde.

5. Boa Ventilação: É fundamental que o imóvel proporcione boa ventilação em todos os ambientes, contribuindo para o conforto térmico e a qualidade do ar no local.

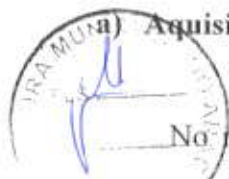
6. Espaço para Lavatório: Deve incluir um espaço destinado a lavatórios, permitindo a higienização adequada das mãos, tanto para os usuários quanto para os profissionais de saúde.

Esses requisitos visam garantir que o imóvel escolhido atenda às necessidades específicas do posto de saúde, proporcionando um ambiente adequado e funcional para a prestação de serviços de saúde. A escolha de um imóvel que cumpra esses critérios contribuirá para a eficácia e eficiência das atividades desenvolvidas no ponto de apoio, promovendo assim o bem-estar da comunidade atendida.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO



Para este objeto apresentam-se, após levantamento de mercado, as seguintes formas de solução:



a) Aquisição de imóvel

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

b) Locação de imóvel

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe 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.

Após análise dos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. E ressaltando que o município não dispõe de imóvel próprio com as características necessárias a implantação do ponto de apoio em seu patrimônio, não resta dúvida que a melhor solução para atender a demanda objeto desse estudo é a Locação de imóvel a ser realizada por inexigibilidade de licitação, utilizando como critério a singularidade do imóvel locado.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos



necessários para o funcionamento do ponto de apoio. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A determinação de um contrato de locação com prazo de 12 meses é fundamentada em considerações orçamentárias e na necessidade de alinhar o período de contratação com as normas estabelecidas pelo Tribunal de Contas do Estado do Ceará (TCE-CE), considerando a iminente troca de gestão no próximo exercício.



8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para a definição do valor da contratação será realizado visita de avaliação por profissional especializado ao imóvel que se enquadre nas características necessárias para a alocação da unidade básica de saúde, com posterior expedição de laudo avaliativo dentro dos parâmetros impostos pela legislação vigente, com o intuito de definir os valores mínimos e máximos da locação do imóvel.

Em pesquisa realizada no bairro onde a unidade de saúde será instalada, percebeu-se que os imóveis com padrões necessários a acomodação da referida unidade tem como valor médio mensal para locação a importância de R\$1.800,00 (hum mil e oitocentos reais), assim estimamos que o valor contratado para 12 meses será de R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais)

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não aplicável. Em razão das características do objeto, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS



A decisão estratégica de locar um imóvel para funcionamento do posto de saúde objetiva uma série de impactos positivos, refletindo-se em melhorias significativas nos serviços de saúde prestados à comunidade circunvizinha. Os principais resultados a serem alcançados são descritos a seguir:

1. Maior Eficiência nos Atendimentos:

A concentração dos atendimentos proporcionou uma eficiência notável, reduzindo tempos de espera e garantindo um fluxo mais ágil e organizado, aumentando o número de atendimento.

2. Atendimentos Individuais e Procedimentos:

Objetiva manter a média de 423 atendimentos individuais semanais e a realização de 186 procedimentos por semana evidenciam a capacidade em atender às demandas variadas da população, garantindo uma abordagem holística à saúde.

3. Melhoria de Acessibilidade e Proximidade:

A escolha estratégica do local do imóvel possibilitou uma significativa melhoria na acessibilidade, aproximando os serviços de saúde da população. Isso resultara em maior adesão da comunidade aos cuidados de saúde.

4. Melhoria nos Indicadores de Saúde:

Indicador 01: Proporção de gestantes com pelo menos 6 (seis) consultas pré-natal realizadas, sendo a 1ª (primeira) até a 12ª (décima segunda) semana de gestação.

Indicador 02: Proporção de gestantes com realização de exames para sífilis e HIV, contribuindo para a detecção precoce e intervenção oportuna em casos positivos.

Indicador 03: Proporção de gestantes com atendimento odontológico realizado. Reflete a abordagem integral à saúde materna, considerando não apenas aspectos médicos, mas também odontológicos.

Indicador 04: Proporção de mulheres com coleta de citopatológico na APS. na participação das mulheres nos programas de prevenção do câncer, promovendo a saúde feminina.

Indicador 05: Proporção de crianças de 1 (um) ano de idade vacinadas na APS contra Difteria, Tétano, Coqueluche, Hepatite B, infecções causadas por haemophilus influenzae tipo b e Poliomielite inativada.

Indicador 06: Proporção de pessoas com hipertensão, com consulta e pressão arterial aferida no semestre. Demonstram uma abordagem proativa na gestão da saúde cardiovascular.

Indicador 07: Proporção de pessoas com diabetes, com consulta e hemoglobina glicada solicitada no semestre. Refletindo a atenção contínua e monitoramento adequado desses pacientes.



11. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A administração pública municipal não possui até o momento Plano de Contratação Anual para o exercício de 2024, haja vista a ausência de obrigatoriedade para entes públicos municipais, todavia há previsão da referida contratação na Lei Orçamentária Anual de através da dotação orçamentária 1001 Fundo Municipal de Saúde (FMS) – 10 301 0008 2.081 Manutenção e Funcionamento da Atenção Primária à Saúde.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Deve-se averiguar que o imóvel contratado no momento da locação encontra-se em condições de uso, de forma a garantir as condições físicas necessárias ao bom funcionamento das atividades da unidade de saúde.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

A decisão de locar um imóvel para servir como posto de saúde, não acarreta impactos ambientais significativos. Esta justificativa é embasada nas características do objeto licitado, as quais não se vislumbra possíveis impactos negativos ao meio ambiente.



15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.

Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

16. SERVIDORES RESPONSÁVEIS

Área Requisitante:


Leydyane Garcia Filgueiras
LEYDYANE GARCIA FILGUEIRAS

COORDENADORA DA ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1 - O presente Termo de Referência tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO PSF (PROGRAMA SAÚDE DA FAMÍLIA) – ABENGRUTA, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE ARACATI/CE**, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, a fim de dar continuidade ao funcionamento do PSF ABENGRUTA, naquele endereço.

1.2 - O imóvel encontra-se situado no centro do município, especialmente na Rua José de Alencar, S/N, Nossa Senhora de Lourdes, CEP: 62800-000, Aracati/CE, conforme descrito na avaliação do imóvel apresentada pelo engenheiro do município.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente descrição visa apresentar a necessidade premente de locação de um imóvel que possa atender às demandas de saúde de três localidades circunvizinhas, contemplando um total de 966 cidadãos cadastrados nos bancos de dados da saúde. A iniciativa busca prover atendimento integral, considerando características específicas de parte da população, tais como acamados, domiciliados, diabéticos e hipertensos

Características Demográficas e de Saúde da População:

População Abrangida Total: 966 Cidadãos cadastros nos bancos de dados do Esus.

Categorias de Cadastros:

03 Acamados

38 domiciliados

38 Diabéticos

131 hiperpertensos

Necessidade de Atendimentos Semanais Identificada:

- **Atendimentos Individuais:** Prevê-se uma média de 423 atendimentos individuais por semana, visando a cobertura e acompanhamento da saúde de forma personalizada.



PREFEITURA MUNICIPAL DO
ARACATI

AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR



- **Procedimentos Individuais:** Estima-se a realização de 186 procedimentos individuais semanais, abrangendo diversas áreas da saúde preventiva e curativa.
- O imóvel a ser locado também desempenhará o papel de ponto estratégico para campanhas de vacinação, contribuindo para a promoção da imunização e prevenção de doenças na comunidade.
- **Abrangência Regional:** A escolha do imóvel em uma localização central do bairro Nossa Senhora de Lourdes, facilitando o acesso dos cidadãos aos serviços de saúde.
- **Atenção Específica a Grupos Vulneráveis:** A presença de acamados, domiciliados, diabéticos e hipertensos requer uma estrutura que possibilite atendimentos personalizados e adequados a cada grupo, assegurando uma abordagem de saúde holística.
- **Promoção da Saúde Preventiva:** A oferta de atendimentos individuais e procedimentos semanais contribuirá significativamente para a promoção da saúde preventiva, visando a redução de complicações relacionadas a doenças crônicas.
- **Agilidade nas Campanhas de Vacinação:** O imóvel servirá como ponto de apoio eficiente para a realização de campanhas de vacinação, otimizando o alcance e a adesão da comunidade.

2.2 ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DO ÓRGÃO:

A administração pública municipal não possui até o momento Plano de Contratação Anual para o exercício de 2024, haja vista a ausência de obrigatoriedade para entes públicos municipais, todavia há previsão da referida contratação na Lei Orçamentária Anual de através da dotação orçamentária 1001 Fundo Municipal de Saúde (FMS) – 10 301 0008 2.081 Manutenção e Funcionamento da Atenção Primária à Saúde.

2.3 JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE:

A estratégia de contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei n.14.133/2021: " aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"



3. VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

Para a definição do valor da contratação será realizado visita de avaliação por profissional especializado ao imóvel que se enquadre nas características necessárias para a alocação da unidade básica de saúde, com posterior expedição de laudo avaliativo dentro dos parâmetros impostos pela legislação vigente, com o intuito de definir os valores mínimos e máximos da locação do imóvel.

Em pesquisa realizada no bairro onde a unidade de saúde será instalada, percebeu-se que os imóveis com padrões necessários a acomodação da referida unidade tem como valor médio mensal para locação a importância de R\$1.800,00(um mil e oitocentos reais), assim estimamos que o valor contratado para 12 meses será de R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais)

4. DA HABILITAÇÃO

4.1 Para fins de habilitação, serão exigidos os seguintes documentos nos termos do art. 72, V da Lei 14.133/2021.

5. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

5.1 - As disposições contidas no presente termo de referência terão valor de contrato, constituindo direitos e obrigações tanto para o contratado quanto para o contratante.

5.2 - Por ocasião da contratação será verificada a regularidade do cadastramento e da habilitação parcial do contratante, sendo o resultado destes procedimentos juntado ao respectivo processo.

6. DA VIGÊNCIA

6.1 A vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses, a contar do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando a vigência decenal, nos termos do artigo 107 da Lei 14.133/2021. A existência de créditos orçamentários vinculados a contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO/CONTRATANTE

7.1.2. Manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim retribuir a LOCADORA/CONTRATADA, quando finda ou rescindida a locação;



PREFEITURA DO
ARACATI

AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR



7.1.3. Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação;

7.1.4. O LOCATÁRIO/CONTRATANTE deverá entregar o imóvel nas mesmas condições recebidas, sem que a LOCADORA/CONTRATADA, possa exigir qualquer indenização referente à situação referente à situação do imóvel.

7.1.5. Ao LOCATÁRIO/CONTRATANTE deverá providenciar o pagamento até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, após apresentação de recibo e confirmação da execução do objeto contratado, devidamente assinado pelo setor competente; no valor estabelecido neste termo.

7.1.6. É de responsabilidade do Locatário/Contratante o pagamento das contas de consumo de água e esgoto e de energia elétrica, durante a vigência deste instrumento.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA/CONTRATADA

8.1.7. Realizar o serviço, objeto deste contrato, em conformidade com as exigências contratuais.

8.1.8. Deverá deixar o imóvel a inteira disposição do Locatário/Contratante, sem fazer qualquer interveniência quanto ao objeto da locação.

8.1.9. No caso de rescisão contratual a LOCADORA/CONTRATADA deverá comunicar ao LOCATÁRIO/CONTRATANTE, no prazo de 30 (trinta) dias, antes da pretensão.

8.1.10. Receber o imóvel sem cobrar do Locatário/Contratante qualquer indenização se o mesmo der causa a rescisão contratual.

8.1.11. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei de Licitações

9. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

9.1 Nos termos do art. 117 da Lei 14.133/2021 serão designados representantes para acompanhar o acolhimento, fiscalizar o contrato, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

9.2 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei 14.133/2021.

9.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do serviço, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.



9.4 A gestão e fiscalização do presente instrumento contratual da Sr. **Natanael Barbosa Batista**.



10. DO PAGAMENTO

10.1 - O pagamento deverá ser efetuado até o décimo dia útil do mês;

10.2 - O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo locador, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

11. REAJUSTE

11.1 O reajuste deste contrato será de periodicidade anual conforme o IGP-M/FGV.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 - Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no art. 155 da Lei 14.333/2021, fica o contratado infrator sujeito à aplicação das seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.2 - Para a aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 a 163 da Lei 14.133/2021, assegurado ao contratado infrator o direito ao contraditório e a ampla defesa.

12.3 - Nas hipóteses de cometimento de qualquer infração administrativa, poderão ser aplicadas ao locador, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal as seguintes sanções:

- a) Advertência, pelo cometimento da infração tipificada no art. 155, I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) Multa de 10 % (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, I e II da Lei 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);



- c) Multa de 20 % (vinte por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato);
- d) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III, V e VI, do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos VIII, IX, X e XII da Lei 14.133/2021 bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

13. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. As hipóteses que constituem motivo para extinção contratual estão elencadas nos arts. 137, 138 e 139 da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, que poderão se dar, após assegurados o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA.

13.2. A extinção do contrato poderá ser:

13.2.1. Determinada por ato unilateral e escrito do CONTRATANTE, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta.

13.2.2. Consensual, por acordo entre as partes, desde que haja interesse do CONTRATANTE.

13.2.3. Determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

14. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS- Lei nº 13.709/2018- LGPD

14.1 - Em observação as determinações constantes da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 — LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD), o CONTRATANTE e a CONTRATADA se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

- a) o tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos arts. 7º e/ou 11 da Lei 13.709/2015 às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular;
- b) o tratamento seja limitado as atividades necessárias ao atingimento das finalidades de execução do objeto do contrato, utilizando-os, quando seja o caso, em cumprimento de



PREFEITURA DO
ARACATI

AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR

obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD);

c) em caso de necessidade de coleta de dados pessoais indispensáveis à própria prestação do serviço/aquisição de bens, esta será realizada mediante prévia aprovação da CONTRATANTE, responsabilizando-se a CONTRATADA por obter o consentimento dos titulares (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento). Os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução do objeto especificado neste contrato, e, em hipótese alguma, poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins.

Aracati/CE, 12 de março de 2024.

SECRETARIA DE SAÚDE

Cristiane Araújo Vieira Alves





PREFEITURA DO
ARACATI
AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR



DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Considerando tudo o que consta do **Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação Nº 10.003-2024-IN**, a Secretaria de Saúde vem emitir a presente DECLARAÇÃO de Inexigibilidade de Licitação, amparada no inciso V, do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores, para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO PSF (PROGRAMA SAÚDE DA FAMÍLIA) – ABENGRUTA, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE ARACATI/CE**. O qual figura como locatário/contratado ASSOCIAÇÃO BENEFICIENTE DA GRUTA N S DE LOURDES, inscrita no CNPJ sob o nº 00.773.455/0001-40, residente e domiciliado na Rua José de Alencar, S/N, Nossa Senhora de Lourdes, Aracati/Ceará.

Assim, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores, assim sucede com a devida RATIFICAÇÃO.

Aracati/CE, 15 de março de 2024.

CRISTIANE ARAUJO VIEIRA ALVES
Secretaria de Saúde



PREFEITURA DO
ARACATI

AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR



TERMO DE RATIFICAÇÃO

A Secretaria de Saúde, no uso de suas atribuições legais, e de acordo com o que determina o Artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e alterações posteriores, considerando tudo o que consta do presente processo administrativo de Inexigibilidade de Licitação, juntamente com o Parecer da Procuradoria Jurídica, vem RATIFICAR a declaração de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 10.003-2024-IN, para a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO PSF (PROGRAMA SAÚDE DA FAMÍLIA) – ABENGRUTA, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE ARACATI/CE**. O qual figura como locatário/contratado ASSOCIAÇÃO BENEFICIENTE DA GRUTA N S DE LOURDES, inscrita no CNPJ sob o nº 00.773.455/0001-40, residente e domiciliado na Rua José de Alencar, S/N, Nossa Senhora de Lourdes, Aracati/Ceará.

Após realizado vistoria técnica pelo engenheiro deste município para locação acima, propõe-se o valor mensal de R\$ 1.800,00(uns mil e oitocentos reais), por um período de 12 (doze) meses, perfazendo um valor global de R\$ 21.600,00(vinte um mil e seiscentos reais).

Determinando que se proceda à publicação do devido extrato em conformidade com a legislação pertinente.

Aracati/CE, 15 de março de 2024.

CRISTIANE ARAUJO VIEIRA ALVES
Secretaria de Saúde



PREFEITURA DO
ARACATI

AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR



**EXTRATO DE PUBLICAÇÃO
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 10.003-2024-IN**

A Secretaria de Saúde, do Município de Aracati/CE, faz publicar o extrato resumido do processo de Inexigibilidade de licitação, a seguir:

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO PSF (PROGRAMA SAÚDE DA FAMÍLIA) – ABENGRUTA, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE ARACATI/CE”.

FAVORECIDO: ASSOCIAÇÃO BENEFICIENTE DA GRUTA N S DE LOURDES, inscrita no CPF sob o nº 00.773.455/0001-40

VALOR GLOBAL: R\$ 21.600,00(vinte um mil e seiscentos reais)

FUNDAMENTO LEGAL: art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

RATIFICADA pela Secretaria de Saúde do Município de Aracati/CE.

Aracati/CE, 15 de março de 2024.

CRISTIANE ARAUJO VIEIRA ALVES
Secretaria de Saúde



PREFEITURA DO
ARACATI

AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR



**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO
EXTRATO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

Certificamos que o extrato da INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 10.003-2024-IN, cujo objeto é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO PSF (PROGRAMA SAÚDE DA FAMÍLIA) – ABENGRUTA, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE ARACATI/CE**”, no Quadro de Avisos, da Prefeitura Municipal, conforme estabelece a legislação em vigor.

Aracati/CE, 15 de março de 2024.

CRISTIANE ARAUJO VIEIRA ALVES
Secretaria de Saúde