



TERMO DE ABERTURA DE VOLUME

Ao 01 (primeiro) dia do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco, nesta cidade do Ipojuca do Estado de Pernambuco, na sede da Prefeitura Municipal, a Agente de Contratação CLARISSE TEIXEIRA, designada pela Portaria nº 011/2025, procede com o TERMO DE ABERTURA para abertura do Processo Administrativo nº 240/2025, Processo Licitatório nº 240/2025, Modalidade Inexigibilidade Nº 152/2025, cujo objeto é a Locação de imóvel para funcionamento do POLO DE REGULAÇÃO por meio de Autorização da Secretaria de Saúde, com observância ao disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 e regulamentos e suas alterações, declaramos que:

A) A numeração do presente volume inicia-se na folha: 01, sendo este Termo de Abertura de volume;

B) Na sequência seguem os demais documentos que integram o processo administrativo anteriormente citado.


CLARISSE TEIXEIRA
Agente de Contratação



Prefeitura Municipal do Ipojuca
RUA CEL. JOAO DE SOUZA LEAO, SN - CENTRO - CEP: 55.590-000

Impresso em: 22/08/2025

Capa de Remessa

Ano / Nº Remessa
2025 / 57

De : **142300 - GERENCIA DE CONTRATOS E CONVENIOS SMS**

Para : **290000 - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTAO**

Processo/Ano

Vol. Requerente

Assunto

Despacho

021452 / 2025

GERENCIA DE CONTRATOS E CONVENIOS LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Observação OFÍCIO Nº 1524/2025 LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO POLO DE REGULAÇÃO.

EMISSOR

Evelly Silva
EVELLY SILVA

Data e Hora - Emissão

22/08/2025 14:48:39

RECEPTOR

Thalita Ribeiro
Responsável pelo setor:

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTAO

Data do Recebimento: 25 / 08 / 25



À Assessoria Especial de
Contratações Públicas,

25/08/2025

Prezados Senhores,

Prezada Clarissa, segue para
análise e atuação.

Diogo

28/08/25



OFÍCIO E AVISO DE INTENÇÃO DE CONTRATAR



OFÍCIO Nº 1524/2025/SMS/GAB

À Secretaria de Planejamento – SEPLAG
Sra. Vera Lúcia
CC.: Comissão Permanente de Licitação – CPL
Att.: Sra. Andreolla Romana

Assunto: Locação de Imóvel para o funcionamento do Polo de Regulação.

Prezadas,

Cumprimentando-as cordialmente, vimos através deste, encaminhar DFD, ETP, TR e demais documentação pertinente à locação de imóvel para instalação do Polo de Regulação, de propriedade de José Erivaldo Rodrigues, localizado à Rua Gilvan Leôncio Maques, nº 02, Centro, Ipojuca/PE, para atender às necessidades da população ipojucana, conforme documentos descritos em anexo.

Importante observar a necessidade de publicidade ao processo licitatório em questão.

Segue em anexo minuta de publicação. Em tempo, informamos que a minuta foi também enviada para o e-mail licitacao@ipojuca.pe.gov.br.

Por fim, sendo o que no momento nos apresenta, renovamos os nossos protestos de elevado apreço e consideração.

Respeitosamente,

Ipojuca, 20 de agosto de 2025.


Neto Guerra
Secretário Municipal de Saúde

NETO GUERRA
SECRETÁRIO DE SAÚDE DO IPOJUCA
MATRÍCULA: 70020/2

1872

2

2



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE



TERMO DE AUTUAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 240/2025

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 240/2025

MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE Nº 152/2025

AUTUAÇÃO

Ao 01 (primeiro) dia do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco, nesta cidade do Ipojuca do Estado de Pernambuco, na sede da Prefeitura Municipal do Ipojuca, a Agente de Contratação, CLARISSE TEIXEIRA, designada pela Portaria nº 011/2025, procede com a AUTUAÇÃO para abertura do Processo Administrativo nº 240/2025, Processo Licitatório nº 240/2025, Modalidade Inexigibilidade Nº 152/2025, que tem por objeto a Locação de imóvel para funcionamento do POLO DE REGULAÇÃO, por meio de Autorização da Secretaria de Saúde, dotação orçamentária e documentos que se seguem acostado aos autos, com observância ao disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.


CLARISSE TEIXEIRA
Agente de Contratação



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

AVISO DE INTENÇÃO DE CONTRATAR

SECRETARIA DE SAÚDE

MODALIDADE: Inexigibilidade de Licitação – Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021

OBJETO: A Secretaria de Saúde torna pública a intenção de contratar pessoa Física ou Jurídica para a locação de imóvel, a fim de atender às necessidades administrativas de instalação do Polo de Regulação. O imóvel deve atender aos seguintes requisitos de instalação e localização indispensáveis à prestação do serviço público:

.Localização: Rua Gilvan Leôncio Maques, Centro, Ipojuca/PE

.Características físicas: área total construída de aproximadamente 120m²

. Finalidade: Funcionamento do Polo de Regulação

Dispor de: boas condições de rede lógica, incluindo cabeamento e oferta de pontos de voz e de dados; Sala para Regulação; Copa/refeitório; Banheiros; Recepção; Depósito de materiais e equipamentos e Sala administrativa; boas condições e infraestrutura de instalações de ar-condicionado para instalação e funcionamento.

JUSTIFICATIVA: A locação do imóvel fundamenta-se na inviabilidade de competição, conforme previsto no art. 74 V, da Lei nº 14.133/21, uma vez que as características de instalação e localização tornam necessária sua escolha, visando a melhor eficiência na prestação do serviço público.

PRAZO PARA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE:

Os interessados que possuam imóvel que atendem aos requisitos acima mencionados poderão apresentar manifestação de interesse no prazo de 3 dias úteis, enviando documentação comprobatória e proposta de locação para o endereço eletrônico licitacao@ipojuca.pe.gov.br ou protocolando diretamente na sede do órgão, no endereço Rua Cel. João de Souza Leão, s/n de segunda a sexta das 8h às 14h.

PROPOSTAS

A proposta deverá seguir as regras estabelecidas no estudo técnico preliminar e acompanhadas de todos os documentos nele estabelecidos, solicitados através do endereço eletrônico email: licitacao@ipojuca.pe.gov.br, protocolando diretamente na sede da Prefeitura, no setor de licitação, no endereço na Rua cel. de Souza Leão, Centro, Ipojuca, de segunda a sexta das 8h às 14h.

AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS:

A Administração analisará as manifestações apresentadas considerando a adequação do imóvel às necessidades institucionais, compatibilidade da localização e economicidade da contratação.



Caso não haja imóveis disponíveis que atendam aos critérios estabelecidos, a Administração seguirá com a contratação direta do imóvel identificado, conforme justificativa técnica e legal.

Ipojuca, 19 de agosto de 2025

NETO GUERRA
Secretário de Saúde



PROSECUÇÃO DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA - DFD

O presente Documento de Oficialização conformidade com o inciso I do art. 72 da Nova Lei de Licitações n. 14.133/2021, que aduz que “o processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo”. A fase de Planejamento da Contratação terá início com o recebimento do Documento de Oficialização da Demanda pelo Gabinete do Secretário. Sendo elaborado pela Área Requisitante da solução.

Unidade Requisitante: SECRETARIA DE SAÚDE	
Responsável: Tarciana Cristina Araujo da Mota	Matrícula: 80538
E-mail: regulacaoipojuca25@gmail.com	Telefone: (81) 99825-5220

1. OBJETO

- 1.1. Com base nas atribuições legais conferidas, esta Secretaria vem se manifestar no sentido de justificar a solicitação de contrato com particular para a locação de imóvel destinada ao funcionamento do Polo de Regulação para a Secretaria de Saúde do Município do Ipojuca.
- 1.2. A Política Nacional de Regulação do Sistema Único de Saúde (SUS), instituída pela Portaria GM/MS nº 1.559/2008, estabelece a regulação como função essencial para garantir a equidade, a integralidade e a resolutividade na atenção à saúde. A Central de Regulação desempenha papel estratégico ao organizar o acesso dos cidadãos aos serviços de saúde, promovendo a adequada utilização dos recursos assistenciais disponíveis e assegurando a conformidade com os princípios do SUS.
- 1.3. No município do Ipojuca, a Central de Regulação assumiu ao longo dos últimos anos uma crescente demanda, tanto municipal quanto regulada pela Secretaria Estadual de Saúde. Esse aumento de solicitações impacta diretamente na complexidade dos processos regulatórios, exigindo um espaço físico mais amplo, estruturado e funcional para garantir o fluxo de trabalho, a segurança da informação e a qualidade do atendimento prestado à população.
- 1.4. Adicionalmente, a ampliação da Central permitirá a instalação de uma estação de trabalho destinada à Gerência de Transporte em Saúde, serviço fundamental para



assegurar a continuidade do cuidado ao usuário regulado, especialmente em situações de remoção intermunicipal e transporte de pacientes para serviços especializados. Tal integração, em um mesmo ambiente, potencializa a resolutividade, reduz o tempo de resposta às demandas e qualifica a comunicação entre os setores envolvidos.

- 1.5. A atual estrutura física encontra-se limitada, sem condições adequadas de expansão para comportar o volume crescente de atendimentos, a modernização dos processos de trabalho e a necessidade de oferecer condições dignas e confortáveis aos usuários e trabalhadores da saúde. A locação de um novo espaço justifica-se, portanto, como medida imprescindível para:
- 1.6. Adequar o ambiente físico às exigências da Política Nacional de Regulação;
- 1.7. Garantir infraestrutura apropriada para a integração das funções regulatórias municipais e estaduais, incluindo a regulação de transporte sanitário;
- 1.8. Qualificar o processo de trabalho (atendimento ao público, solicitação de agendamentos, marcação de exames e cirurgias, contato fonado ou por mensagem ao público, solicitação e marcação de transporte para acesso aos procedimentos, entre outros), assegurando maior eficiência, celeridade e transparência;
- 1.9. Oferecer condições de acolhimento e conforto aos usuários que demandam atendimento presencial na Central;
- 1.10. Promover melhores condições de trabalho aos profissionais da saúde envolvidos na regulação.
- 1.11. Assim, a locação do novo espaço constitui medida estratégica para o fortalecimento da rede municipal de saúde e para a efetividade da Política Nacional de Regulação, contribuindo diretamente para o acesso oportuno, contínuo e de qualidade aos serviços de saúde pela população do município.
- 1.12. Locação de Imóvel, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO/ DESCRIÇÃO	CATMA T/ CATSE R	UNIDAD E DE FORNEC IMENTO	QUANT IDADE ANUAL	VALOR TOTAL MENSAL ESTIMADO	VALOR TOTAL ANUAL ESTIMAD O
1	Locação de imóvel			12 meses		
TOTAL:						



1.12. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da data de assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Motivação da Contratação:

2.1.1 Locação de imóvel urbano, destinado à instalação e funcionamento do Polo de Regulação, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde.

2.1.2. A locação do imóvel se faz necessária para viabilizar a implantação do Polo de Regulação, com o objetivo de **organizar o acesso dos cidadãos aos serviços de saúde.**

2.1.3. Em conformidade com o disposto no Artigo 74 inciso V, da Lei de Licitações 14.133/2021, justifica-se a inexigibilidade de Licitações para Locação de imóveis.

2.2. Alinhamento com o Planejamento Estratégico:

2.3.1. O município do Ipojuca ainda não finalizou o Plano Anual de Contratações, entretanto, existe previsão na Legislação Orçamentária Anual e no Plano Plurianual.

2.3.2. As despesas em decorrência do objeto da seguinte dotação orçamentária:

Programa: 10.302.1405-2.149

Despesa: 3.3.90.36

Fonte: 172

3. ESPECIFICAÇÃO E QUANTIDADE

3.1.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO/ DESCRIÇÃO	CATMA T/ CATSER	UNIDAD E DE FORNEC IMENTO	QUANT IDADE ANUAL	VALOR TOTAL MENSAL ESTIMADO	VALOR TOTAL ANUAL ESTIMAD O
1	Locação de imóvel			12 meses		
TOTAL:						



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERMARE



3.3. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da data de assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

4. GRAU DE PRIORIDADE

4.1. A aquisição em tela tem grau de prioridade ALTA.

5. DATA PREVISTA PARA A CONTRATAÇÃO

agosto de 2025.

6. INDICAÇÃO DOS MEMBROS DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

6.1. TARCIANA CRISTINA ARAUJO DA MOTA, DIRETORA DE REGULAÇÃO, MAT. Nº 80538

7. INDICAÇÃO DOS FISCALIS DO CONTRATO

7.1. A fiscalização do Contrato será feita por servidores designados, através de Portaria específica, nos termos do art. 8º, § 3º Lei nº 14.133/2021, para acompanhar e fiscalizar a prestação do serviço será designado os servidores do município.

8. CONCLUSÃO DO DFD

8.1. Diante do exposto, submeto-lhe o presente documento para apreciação e autorização, e posterior encaminhamentos, vindo a aprová-lo queira encaminhá-lo para autoridade competente.

9. LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA APLICÁVEL

A licitação é inexigível por se enquadrar na Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, onde alega:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V - aquisição ou locação de imóvel cujas



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE



características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;"

Ipojuca 01 de agosto de 2025.

Lais Maciel

Tarciana Mota
Matrícula: 80538
Cargo: Diretora de Regulação

LAIS MACIEL
MATRÍCULA - 802261
GERÊNCIA DE REGULAÇÃO EM SAÚDE
DIRETORIA DE REGULAÇÃO DE SAÚDE
SECRETARIA DE SAÚDE DO IPOJUCA



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



C

C



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente estudo preliminar é de suma importância, uma vez que a partir da elaboração deste, torna-se possível determinar se a contratação é viável; gerar um termo de referência adequado e exequível; prever possíveis riscos, evitar o dispêndio de recursos públicos, bem como evitar que a contratação não produza os resultados esperados em razão de especificações indevidas, que acabem por restringir a competição, violando os princípios norteadores da administração pública.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. O presente estudo se refere à análise da viabilidade da locação de imóvel urbano, do tipo comercial ou institucional, destinado à instalação e funcionamento do Polo de Regulação, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde.

2.2. O presente Estudo Técnico Preliminar visa atender a necessidade existente na Secretaria de Saúde haja vista que a Prefeitura do Ipojuca não dispõe de prédios próprios suficientes para atender todas as repartições.

3. DO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

3.1. O município do Ipojuca não concluiu seu Plano Anual de Contratação conforme prevê a Lei 14.133/2021, porém há previsão na Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2024 e previsão no PPA.

3.2 - As despesas em decorrência do objeto deste ETP correrão por conta das seguintes dotações orçamentárias:

Programa: 10.302.1405.2149

Despesa: 3.3.90.36

Fonte: 172

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.



Subcontratação

4.2 É vedada a sublocação imóvel.

4.3. Não será permitida a subcontratação de qualquer parcela do objeto da presente contratação, uma vez que a execução do serviço pretendido na contratação pode ser prestado em sua integralidade por qualquer locador, sem que se demande especialização, concentração de mercado ou racionalização de atividades que inviabilizem tal execução. Ademais, neste caso, a subcontratação não se mostra vantajosa técnica e economicamente para a Administração Pública.

Garantia da contratação

4.3. Pretendendo a administração encontrar um imóvel, do qual intenciona obter a posse para atender a problemática que deve ser sanada pela solução apontada neste estudo, entende-se por dispensável a garantia contratual prevista no art. 96 da Lei Federal nº 14.133 de 2021, tendo em vista que a posse do imóvel, por si só, constituirá na realização do objeto

PRAZO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

4.4. Após a autorização da inexigibilidade, o fornecedor será convocado para assinatura do termo de contrato no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da convocação, sob pena de decair o direito à contratação.

4.5. O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração.

5. DA ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA

5.1 - O imóvel deve atender aos seguintes requisitos de instalação e localização indispensáveis à prestação do serviço público, que deve comportar o Polo de Regulação:

- Localização: Centro, Ipojuca/PE.
- Características físicas: Área total construída de aproximadamente 120m²,
- Finalidade: Polo de Regulação, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde
- Dispor de boas condições de rede lógica, incluindo cabeamento e oferta de pontos de voz e de dados;
- Sala para Regulação;
- Copa/refeitório;



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VEREADOR

- Banheiros;
- Recepção
- Depósito de materiais e equipamentos;
- Sala administrativa;
- Dispor de boas condições e infraestrutura de instalações de ar-condicionado para instalação e funcionamento.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando a inexistência de imóveis próprios que atendessem às especificações necessárias para a finalidade pretendida, restando como solução mais adequada à locação de imóvel na forma da Lei nº 14.133/2021, CONFORME laudo de avaliação da Secretaria de Meio Ambiente e Controle Urbano,

Considerando a singularidade do imóvel, foi utilizado como levantamento de mercado e sugestão de preço, o laudo de avaliação prévio, que constatou as adequações e condições do imóvel objeto da locação.

Considerando a escassez de imóveis com documentação regular para locação no município do Ipojuca.

Considerando a localização dos imóveis disponíveis, após a realização de vistoria técnica pela Secretaria.

A Secretaria de Saúde, considera a possibilidade da locação no Centro, Ipojuca-PE, CEP 55.592-000 por atender às necessidades do órgão, bem como a vantajosidade e interesse público.

Será realizado o Aviso de Interesse de Contratação a ser publicado na Imprensa Oficial.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. As quantidades informadas neste Estudo Técnico Preliminar encontram-se fundamentadas na necessidade de comportar um Polo de Regulação, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde.

7.3. De acordo com a análise, estima-se que a locação se dará pelo período de 12 (doze) meses contados a partir de sua assinatura, prorrogáveis por até 10 (dez) anos na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.



ITEM	ESPECIFICAÇÃO/ DESCRIÇÃO	CATM AT/ CATSE R	UNIDADE DE FORNECIME NTO	QUANTID ADE ANUAL	VALOR TOTAL MENSAL ESTIMA DO	VALOR TOTAL ANUAL ESTIMA DO
1	Locação do Imóvel situado no Centro, Ipojuca-PE, CEP 55.592- 290			12	R\$ 7.155,00	R\$ 85.860,0 0

TOTAL: R\$85.860,00 (oitenta e cinco mil, oitocentos e sessenta reais)

7.4. A locação do imóvel tem um custo mensal estimado em R\$ 7.155,00 (sete mil, cento e cinquenta e cinco reais), conforme valores apurados em Laudo de Avaliação (Anexo), elaborado pela Secretaria de Meio Ambiente Controle Urbano.

7.5. Este valor inclui os custos de ocupação.

7.6. O IPTU do imóvel locado será isento, enquanto durar a locação, na forma da Lei Municipal nº 2016/2021.

8. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A análise comparativa de soluções visa elencar as alternativas de atendimento à demanda, considerando, além do aspecto econômico, os aspectos qualitativos em termos de benefícios para o alcance dos objetivos da contratação.

8.2. Diante da necessidade da administração pública em dispor de um imóvel adequado para o cumprimento de suas atividades, realizou-se pesquisa acerca da existência de imóveis próprios pertencentes à Prefeitura Municipal do Ipojuca que pudessem atender à demanda.

8.3. Constatou-se a inexistência de imóveis próprios que atendessem às especificações necessárias para a finalidade pretendida, restando como solução mais adequada a locação de imóvel na forma da Lei nº 14.133/2021, CONFORME LAUDO TÉCNICO DA SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE.



PREFEITURA DE
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

8.4. Dentre as opções disponíveis para o atendimento da necessidade da administração, identificamos a Contratação da locação do imóvel por inexigibilidade de licitação, fundamentada na 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.

8.5. A inviabilidade de competição decorre da singularidade do imóvel, que atende de forma específica às necessidades da administração pública, aliada à inexistência de outros imóveis próprios disponíveis para o atendimento da demanda. Dessa forma, torna-se justificada a contratação por inexigibilidade de licitação, considerando que não há critério justo que propicie a competição, estando a solução pautada na economicidade e no interesse público.

9. DA JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO PARCELAMENTO

9.1. A locação de imóvel caracteriza-se pela sua natureza indivisível, uma vez que sua utilização integral é essencial para a continuidade das atividades administrativas. Nos termos da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do contrato de locação não se aplica, pois comprometeria a funcionalidade do imóvel e a eficiência da gestão pública. O fracionamento da despesa com o objetivo de evitar procedimento licitatório é vedado, garantindo que a contratação ocorra de maneira íntegra e alinhada ao princípio da economicidade. Dessa forma, a contratação integral da locação assegura previsibilidade orçamentária, segurança jurídica e a continuidade dos serviços públicos sem prejuízos operacionais.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Como resultado da locação do imóvel, pretende-se instalar o Polo de Regulação, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde. A escolha do imóvel leva em consideração sua localização estratégica e adequação às necessidades do órgão, proporcionando um atendimento mais acessível, eficiente e estruturado à população. A contratação da locação do imóvel busca garantir instalações adequadas tanto para os servidores desempenharem suas atividades-fim, quanto para oferecer acesso facilitado às principais vias da cidade.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

11.1. Dentre as providências prévias adotadas para viabilizar a locação, foi solicitado a



elaboração do Laudo de Avaliação do imóvel. Além disso, para que o espaço atenda plenamente às necessidades do órgão, será necessária a execução de uma pequena reforma para adequação do ambiente, incluindo a instalação de pontos de redes, adaptação da rede elétrica e instalação de aparelhos de ar condicionado, garantindo assim um funcionamento adequado e eficiente das atividades a serem desempenhadas no local.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

12.1. A Prefeitura Municipal de Ipojuca já possui contratos vigentes para a locação de aparelhos de ar condicionado, bem como para a prestação de serviços de TI, que incluem a instalação de pontos de rede.

12.2. Além disso, a Secretaria de Infraestrutura dispõe de contratos para fornecimento de insumos destinados a pequenos reparos, bem como para a disponibilização de mão de obra especializada para execução dessas adequações.

12.3. Contudo, para a plena instalação do órgão no imóvel locado, será necessária a aquisição de mobiliário adequado, o que será realizado por meio de processo licitatório, garantindo a conformidade com os princípios da economicidade e eficiência na gestão pública.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A locação do imóvel não gera impactos ambientais, uma vez que não envolve intervenções estruturais significativas, desmatamento ou qualquer atividade que possa comprometer o equilíbrio ecológico da região. Além disso, a adequação do espaço será realizada de maneira sustentável, respeitando as normas ambientais vigentes, com a utilização de equipamentos eficientes e práticas que minimizem o consumo de recursos naturais. Dessa forma, a contratação reforça o compromisso da administração pública com a sustentabilidade e a preservação ambiental.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

14.1. Após analisar-se aqui a descrição da necessidade, dos requisitos técnicos inerentes à demanda e à contratação, a análise da solução disponível no mercado para atendimento à demanda, e suas perspectivas positivas e negativas, depreende-se que a solução mais acessível e viável de ser operacionalizada para a contratação seja a locação do imóvel no Centro, Ipojuca-PE, CEP 55.592-000, que seja realizado por meio de inexigibilidade de licitação, sob termo de contrato.

14.2. A prestação de serviço deverão cumprir fielmente o que foi descrito em sua proposta, quando esta for aceita, bem como assumir todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do instrumento contratual.



MUNICÍPIO DE
IPOJUCA
TRABALHO DE SAÚDE

14.3. A escolha da modalidade Inexigibilidade de Licitação para haver a contratação é de integral responsabilidade da Secretaria de Saúde, que apresenta documentos comprobatórios e documentos de responsabilidade assinados.

15. EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

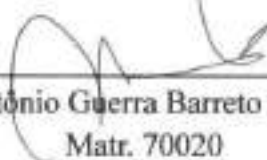
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO:

Tarciana Cristina Araujo da Mota, Matrícula: 80538, Diretoria de Regulação.

Ipojuca, 07 de agosto de 2025.


Tarciana Cristina Araujo da Mota
Matrícula: 80538
Cargo: Diretora de Regulação

LAIS MACIEL
MATRÍCULA - 802671
GERÊNCIA DE REGULAÇÃO EM SAÚDE
DIRETORIA DE REGULAÇÃO DE SAÚDE
SECRETARIA DE SAÚDE DO IPOJUCA

Autorizo: 

Antônio Guerra Barreto Neto
Matr. 70020
Secretário de Saúde

NETO GUERRA
SECRETÁRIO DE SAÚDE DO IPOJUCA
MATRÍCULA: 70020/2





TERMO DE REFERÊNCIA



1

C

C



PREFEITURA DE
IPOJUCA
TRABALHO DE FERRAGEM

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente processo administrativo será processado mediante inexigibilidade de licitação, com o objetivo a contratação de pessoa física ou jurídica para a locação do imóvel destinado à instalação e funcionamento do Polo de Regulação, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde do Município do Ipojuca-PE, visando o atendimento às necessidades da população Ipojucana, conforme especificações contidas neste TR.

1.2. A Lei 14.133/21 estabelece em seu art. 74º, que é inexigível Licitação sempre que houver inviabilidade de competição. (...) V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

1.3. A contratação da Locação do imóvel, faz-se necessária para o funcionamento de um Polo de Regulação, haja vista que a prefeitura Municipal do Ipojuca não dispõe de prédios próprios suficientes para atender todas as repartições, no município de Ipojuca-PE.

1.4. Descrição detalhada:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO/ DESCRIÇÃO	CATMA T/ CATSE R	UNIDAD E DE FORNEC IMENTO	QUANT IDADE ANUAL	VALOR TOTAL MENSAL ESTIMADO	VALOR TOTAL ANUAL ESTIMAD O
1	Locação do Imóvel situado no Centro, Ipojuca-PE, CEP 55.592-290			12	R\$ 7.155,00	R\$ 85.860,00
TOTAL: R\$85.860,00 (oitenta e cinco mil, oitocentos e sessenta reais)						

1.5. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados a partir da data de sua assinatura, prorrogável por até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.



DA JUSTIFICATIVA

2.1. A locação do imóvel se faz necessária para viabilizar a implantação do Polo de Regulação, com o objetivo de melhorar a organização de marcação de consultas.

2.2 Desta forma, a licitação é inexigível por se enquadrar na Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, onde alega:

"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;"

2.3. A escolha do imóvel foi realizada após realização do Laudo de Avaliação do Imóvel nº 052/2025).

2.4. Será publicado o Aviso da intenção de contratar, em Imprensa Oficial, indicando os requisitos de instalação e localização do imóvel necessário para o atendimento da necessidade administrativa.

2.5. Ademais, conforme declarado pela Secretaria de Administração Municipal, não possuímos no Cadastro Imobiliário do Estado imóvel disponível com as características solicitadas.

2.6. Assim, tendo em vista a continuidade do serviço já prestado, não havendo outro imóvel que possa abrigar de forma adequada e satisfatória o que se pretende, e estando o imóvel adequado ao seu funcionamento, com valor compatível com o de mercado, consoante explicitado no Laudo de Avaliação.

2.7. Diante do exposto e em conformidade com seus subitens, justificativas que demonstram a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração presentes do Estudo Técnico Preliminar, estão obedecidos os requisitos para a efetivação da locação do imóvel por inexigibilidade.

3. DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se detalhada em item específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo a este instrumento, na forma do artigo 18º, §1º, VII, da Lei nº 14.133/2021.



IPOJUCA
CABANO DE BARRA

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

Subcontratação

4.2 É vedada a sublocação do imóvel.

4.3. Não será permitida a subcontratação de qualquer parcela do objeto da presente contratação, uma vez que a execução do serviço pretendido na contratação pode ser prestado em sua integralidade por qualquer locador, sem que se demande especialização, concentração de mercado ou racionalização de atividades que inviabilizem tal execução. Ademais, neste caso, a subcontratação não se mostra vantajosa técnica e economicamente para a Administração Pública.

Garantia da contratação

4.3. Pretendendo a administração encontrar um imóvel, do qual intenciona obter a posse para atender a problemática que deve ser sanada pela solução apontada neste estudo, entende-se por dispensável a garantia contratual prevista no art. 96 da Lei Federal nº 14.133 de 2021, tendo em vista que a posse do imóvel, por si só, constituirá na realização do objeto.

PRAZO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

4.4. Após a autorização da inexigibilidade, o fornecedor será convocado para assinatura do termo de contrato no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da convocação, sob pena de decair o direito à contratação.

4.5. O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração.

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO



PREFETURA DE
IPOJUCA
TRABALHO E SERVIDOR

5.1. O modelo de locação adotado será o tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

5.2. O início da execução contratual dar-se-á no prazo máximo de 3 dias, contados a partir da assinatura do contrato.

5.3. O recebimento do imóvel estará rigorosamente condicionado à verificação do atendimento das condições especificadas neste Termo de Referência e vistoria, sob pena de serem aplicadas às sanções estabelecidas neste Termo de Referência.

5.4. O objeto será contratado por meio do regime de execução empreitada por preço global.

6. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. A Gestão do Contrato será feita por servidor designado, através de Portaria específica, nos termos do art. 8º, § 3º Lei nº 14.133/2021 quando da assinatura do contrato.

6.2. A fiscalização do Contrato será feita por servidores designados, através de Portaria específica, nos termos do art. 8º, § 3º Lei nº 14.133/2021, quando da assinatura do contrato.

6.3. Fiscalização Técnica

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

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

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

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

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



IPOJUCA

MUNICÍPIO DE IPOJUCA

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

6.4. Fiscalização Administrativa

6.4.1. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

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

6.5. Gestor do Contrato.

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

6.5.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

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

6.5.4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

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



PREFEITURA DE
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

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

6.5.7. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

6.5.8. 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.

6.5.9. 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.

6.5.10. As comunicações entre a contratante e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.5.11. A Contratante poderá convocar representante da contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5.12. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a o Contratante poderá convocar o representante da contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.7. DAS PENALIDADES:

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

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;



e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;

i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;

l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

6.7.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

i) Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);

ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);

iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)

iv) Multa:

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

6.7.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º).

6.7.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

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



6.7.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).

6.7.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

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

6.7.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º):

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

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

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



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE CIDADÃO

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

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

6.8. DAS CONDIÇÕES DE RESCISÃO CONTRATUAL

6.8.1 O contrato se extingue quando:

I. Por mútuo acordo entre as partes;

II. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

III. No interesse do serviço público;

IV. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;

V. Por inadimplemento contratual.

6.8.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

6.8.3. Caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 1 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

6.8.4. A extinção do contrato por razões de interesse público ou em decorrência de caso fortuito ou força maior, desde que ausente culpa do LOCADOR, ensejará o ressarcimento dos prejuízos por este regularmente comprovados.

6.8.5. A extinção antecipada do contrato pelo LOCATÁRIO, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERBADE

6.8.6. Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

6.8.6. Caso o imóvel seja alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis.

7.2 O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

7.3 Caso seja verificado que o LOCADOR deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para ao LOCATÁRIO.

7.4 Em situações em que surgirem dúvidas ou discordâncias sobre a execução do objeto, seja quanto à dimensão, qualidade ou quantidade, a Administração irá solicitar ao LOCADOR a emissão de Nota Fiscal referente à parcela incontroversa para fins de liquidação e pagamento, conforme preconiza o art. 143 da Lei n.º 14.133/2021.

7.5 A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que o LOCADOR realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

7.6 A contagem do prazo previsto no item 9.1 será adiado até que o LOCADOR regularize quaisquer irregularidades relacionadas à execução do objeto ou nos documentos necessários à liquidação da despesa, incluindo erros na emissão da nota fiscal ou fatura, sem ônus ao LOCATÁRIO.

7.7 O LOCADOR deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura, a documentação relacionada no art. 68 da Lei n.º 14.133/2021 e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
IPOJUCA
TRABALHO DE VERBADE

7.8 No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de correção monetária.

7.9 O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo LOCADOR.

7.10 O LOCATÁRIO efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

8. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. A locação do imóvel tem um custo mensal estimado R\$ 7155,00 (sete mil, cento e cinquenta e cinco reais), conforme valores apurados em Laudo de Avaliação (Anexo), elaborado pela Secretaria de Meio Ambiente e Controle Urbano.

8.2. Este valor inclui os custos de ocupação do imóvel.

8.3. O IPTU do imóvel locado será isento, enquanto durar a locação, na forma da Lei Municipal nº 2016 de 15 de outubro de 2021.

8.4. O valor do aluguel será reajustado em periodicidade anual contada a partir da data de assinatura deste contrato utilizando-se, para tanto, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, fornecido pelo IBGE.

8.5. O LOCADOR deverá pleitear o reajuste de preços durante a vigência do CONTRATO, mediante requerimento formal, e antes de eventual prorrogação, sob pena de, não o fazendo tempestivamente, ocorrer a preclusão do seu direito ao reajuste.

8.6. O direito ao reajustamento poderá ser objeto de renúncia expressa, parcial ou integral, bem como de negociação entre as partes, com vistas a garantir a vantagem da manutenção do ajuste para o interesse público.

8.7. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

8.8. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, a anualidade será contada a partir da data do fato gerador que deu ensejo ao último reajuste concedido ou objeto de renúncia.

8.9. Será assegurado o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do **CONTRATO** em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a



PREFEITURA DE
IPOJUCA
TRABALHO NA VERDADE

execução do **CONTRATO** tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no **CONTRATO**.

9. DA OBRIGAÇÃO DAS PARTES E BENFEITORIAS

9.1. Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações do LOCADOR:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- e) Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;(isenção nos termos do artigo 60 inciso VII, da 2016 de 15 de outubro de 2021).
- f) Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- g) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício;
- h) Fornecer, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- i) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA.

9.2 Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações do LOCADOR:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;
- b) 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;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- d) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- e) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- f) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás (se houver), água e esgoto;



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TERMINAL DE VEREADORES

- g) Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- h) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração.

9.2.1 A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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

9.4. As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações descritas no item anterior, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, serão indenizadas pelo LOCADOR e permitem o exercício do direito de retenção.

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

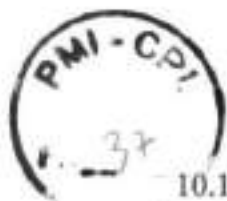
9.6.: As benfeitorias voluptuárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelo LOCADOR, hipótese em que caberá indenização.

9.7. Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

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

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

10. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



IPOJUCA
FERRUGEM DE VERDADE

10.1. As despesas correrão à conta do Orçamento Geral:

Programa: 10.302.1405.2149

Despesa: 3.3.90.36

Fonte: 172 Ficha: 0097

11. DO PREÇO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

11.1 O valor referente à contratação da locadora para o referido imóvel para funcionamento do Polo de Regulação, no Centro de Ipojuca, CEP 55592-290 do município de Ipojuca, é de **R\$ 7.155,00 (sete mil, cento e cinquenta reais) mensais, sendo R\$85.860,00 (oitenta e cinco mil, oitocentos e sessenta reais) valor anual.**

11.2. Para obtenção do valor estimado foi utilizado o Laudo de Avaliação de imóvel n.º 052/2025, elaborado pela Secretaria do Meio Ambiente e Controle Urbano.

11.3. Será publicado o Aviso de Intenção de Contratar em Imprensa Oficial, o qual solicitará que os interessados deverão apresentar os seguintes documentos, a serem enviados no prazo de 3 (três) dias úteis, a contar da publicação, para o e-mail: licitacao@ipojuca.pe.gov.br.

a) Proposta comercial, contendo o valor do aluguel mensal, vigência do contrato e eventuais encargos adicionais;

b) Documentos de habilitação, regularidade jurídica, fiscal, trabalhista.

PROPOSTA

11.2. O e-mail com a proposta deverá indicar o número do processo licitatório e da dispensa de licitação no assunto do e-mail, ex.: PROPOSTA – PROCESSO LICITATÓRIO Nº xx/2025 – INEXIGIBILIDADE N xx/2025.

11.3. As propostas enviadas sem o assunto, ou fora do prazo serão desclassificadas.

11.4. O valor da locação deverá ser compatível com o preço de mercado, mediante prévia avaliação.

11.5. As propostas deverão conter os seguintes elementos obrigatórios:

I – Dados do participante: nome/razão social, CPF/CNPJ, telefone, endereço, e-mail de contato;

II – Endereço do imóvel;

III – Valor do aluguel pretendido, anual e mensal;



IPOJUCA
MUNICÍPIO DE VEREADORES

- IV – Valor do condomínio, se houver;
- V – Documento comprobatório de propriedade do imóvel, de preferência cópia da certidão de registro do imóvel;
- VI – Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e
- VII – Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI;
- VIII – Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica (CELPE);
- IX – Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto (COMPESA);
- X – Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato.

DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO E REGULARIDADE

11.6. Os documentos abaixo também deverão acompanhar a proposta:

I – quando se tratar de pessoa física:

- a) cópia da cédula de identidade e do CPF; e
- b) cópia do comprovante de residência;

II – quando se tratar de pessoa jurídica:

- a) registro comercial, no caso de locador empresa individual;
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;
- c) inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil;
- d) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual e Municipal da localidade onde está situado o imóvel;
- e) certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- f) prova da regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; e
- g) prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas – CNDT.

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES



PREFEITURA DE
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

11.7. A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da entrega da mesma.

11.8. A proposta de menor valor, entre as consideradas válidas, será encaminhada para análise e aprovação, quanto ao atendimento do imóvel às condições de localização e instalação, e

11.9. A Secretaria demandante procederá com a avaliação do imóvel escolhido, emitindo Termo de Vistoria de novos imóveis que venham ser apresentados, em caso de aprovação solicitará a emissão ao final de Laudo de Avaliação do imóvel pela Secretaria de Meio Ambiente e Controle Urbano, que deve atestar o valor de mercado, e envio dos documentos para o Agente de Contratação para apensar aos autos do processo, que emitirá a certidão de transcurso do prazo;

11.10. Após a conclusão do Laudo de Avaliação, o proprietário do imóvel escolhido será convocado para a assinatura do contrato.

11.11. O Chamamento Público não implica obrigatoriedade de contratação.

Ipojuca, 07 de agosto de 2025.

Tarciana Mota

Matrícula 80538

Diretora Administrativa

LAIS MACIEL
MATRÍCULA - 803261
GERÊNCIA DE REGULAÇÃO EM SAÚDE
DIRETORIA DE REGULAÇÃO DE SAÚDE
SECRETARIA DE SAÚDE DO IPOJUCA

AUTORIZO:

NETO GUERRA

SECRETÁRIO DE SAÚDE DO IPOJUCA

MATRÍCULA: 70020/2

Antônio Guerra Barreto Neto

Matr. 70020

Secretário de Saúde



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PRÓPRIO

Declaro, para os devidos fins, que, após levantamento no cadastro patrimonial municipal, a Prefeitura Municipal do Ipojuca, inscrita no CNPJ sob nº 11.294.386/0001-09, **não possui imóvel próprio disponível**, que atenda às características e ou finalidades específicas, para instalação de Unidades de Saúde da Atenção Primária e Especializada, para suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, conforme solicitação contida no Ofício Nº924/2025/GAB/SMS.

Esta declaração é emitida para fins de comprovação da inexistência de imóvel próprio do município, para a mencionada finalidade, podendo ser utilizada conforme necessidade legal.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

Atenciosamente,

Ipojuca, 28 de maio de 2025.

Raul Falcão
RAUL JOSÉ DE ALMEIDA PIRES FALCÃO
Gerente Patrimônio
RAUL FALCÃO
SECRETARIA ADMINISTRAÇÃO
GERENTE PATRIMÔNIO
MAT. 80027





LAUDO DE AVALIAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPOJUCA
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 052/2025
LOCAÇÃO



PROPRIETÁRIO: JOSÉ ERIVALDO RODRIGUES, Com Área Total Construída de 128,21 m², situado na Rua Gilvan Leôncio Marques, Nº 02, Centro, Ipojuca-PE, CEP.: 55.590-000

BENFEITORIA TOTAL	
Recife, 01 de agosto de 2025	REV00



FICHA RESUMO

IMÓVEL:

O Imóvel urbano situado na Rua Gilvan Leôncio Marques, Nº 02, Centro, Ipojuca-PE, delimitado pela frente com a Rua Gilvan Leôncio Marques, medindo 12,00m, fundos com área de terceiros, medindo 13,70m, Lado direito com área de terceiros, medindo 11,00m e Lado Esquerdo com área de terceiros, medindo 11,00m perfazendo uma área total do terreno de 140,16 m² e área Construída de 128,21 m².

OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

O objetivo é determinar o valor de mercado para a locação do imóvel e/ou benfeitoria(s) para a Prefeitura Municipal de Ipojuca/PE, qualquer que seja a finalidade, bem como aquele que se definiria em um "Mercado de Concorrência Perfeita". Entende-se como VALOR DE MERCADO, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Rua Gilvan Leôncio Marques, Nº 02, Centro, Ipojuca-PE

PROPRIETÁRIO(S)/EXPROPRIADO(S):

JOSÉ ERIVALDO RODRIGUES

SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Ipojuca/PE - Secretaria de Meio Ambiente

METODOLOGIA, FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Metodologia: Comparação dos dados de Mercado

Fundamentação: Grau II

Precisão: Grau III

LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Equipe Técnica:

Engº. Civil: Raimundo Nonato Camilo Neto – CREA/CE: 060142672-0 (Responsável Técnico)

Engº. Agrônomo: Paulo Silas de Sousa – CREA/CE: 060479852-0

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

R\$ 7.155,83 (sete mil, cento e cinquenta e cinco reais e oitenta e três centavos)



SUMÁRIO

- 1.0 – APRESENTAÇÃO
- 2.0 – IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO
- 3.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO
- 4.0 – PRESSUPOSTO
- 5.0 – VISTORIA
 - 5.1 – Preliminares e Documentação Fotográfica
 - 5.2 – Característica da Região
 - 5.3 – Característica do Terreno
 - 5.4 – Documentação Fotográfica
 - 5.5 – Especificações do imóvel
- 6.0 – ENFOQUE MERCADOLÓGICO
- 7.0 – PROCEDIMENTOS AVALIATÓRIOS
 - 7.1 – Metodologia Adotada
 - 7.2 – Pesquisa de Valores
 - 7.3 – Tratamento Estatístico
 - 7.4 – Estimativa Pontual e Intervalo de Confiança
 - 7.5 – Determinação do Valor de Mercado
- 8.0 – GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO
 - 8.1 – Característica da Amostra
 - 8.2 – Modelo Linear de Regressão
 - 8.3 – Modelos, Grau de Precisão, Grau de Fundamentação e Gráficos
- 9.0 – CONCLUSÃO
- 10.0 – TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXOS

- I – DADOS DO MERCADO
- II – CROQUI E PLANTA
- III – FICHA DO IMÓVEL
- IV – ORDEM DE SERVIÇO
- V – ART



1.0 - APRESENTAÇÃO

O imóvel foi vistoriado pela equipe de engenharia da Geosolos Consultoria Projetos e Serviços Ltda, onde foi elaborado um Laudo de Avaliação.

O Laudo em questão fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis Rurais).

2.0 - IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

O Imóvel Urbano está situado na Rua Gilvan Leôncio Marques, Nº 02, Centro, Ipojuca-PE.

Titularidade: De acordo com a Ordem de Serviço emitida pela Prefeitura Municipal de Ipojuca, cópia em anexo, o imóvel pertence a JOSÉ ERIVALDO RODRIGUES.

3.0 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do presente laudo é a de obter o valor mais provável para o imóvel avaliando. O valor a ser determinado corresponde sempre aquele que num dado instante é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação, bem como aquele que se define em um "mercado de concorrência perfeita", utilizando-se metodologia de pesquisa científica. Entende-se como VALOR DE MERCADO, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O valor servirá de base a uma ação de locação amigável a ser promovida pela Prefeitura Municipal de Ipojuca, com a finalidade de possível locação para o Centro de Regulação de Consulta e Exames.

4.0 - PRESSUPOSTO

Para que seja atingido o objetivo do trabalho, estabelecendo-se as circunstâncias que poderão influir no valor real do imóvel nos elementos a seguir:

- Vistoria realizada nos imóveis avaliando e de referência;
- Pesquisa imobiliária efetuada no mercado imobiliário da região;
- Será considerado pelo avaliador que todos os dados obtidos por informações de terceiros e documentos apresentados são legítimos e de boa fé;
- Não foram averiguados pelo avaliador se existem restrições quanto ao direito de propriedade ou qualquer ônus que pesam sobre o imóvel avaliando;
- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamento de dados;
- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, e
- O avaliador não tem no presente e não contempla no futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo.



5.0 – VISTORIA

5.1 – Preliminares

Para elaboração deste trabalho foi realizada uma vistoria do imóvel objeto da avaliação em agosto de 2025, com a descrição dos componentes, limites e confrontações, bem como da região geoeconômica envolvida.

5.2 – Característica da Região

Ipojuca é um município da Microrregião de Suape, na Mesorregião Metropolitana do Recife, no estado de Pernambuco, no Brasil. É um dos integrantes da Região Metropolitana do Recife, distante cerca de 43km ao sul da capital pernambucana, seguindo pela PE-060. Ocupa uma área territorial de cerca de 514,8 km², tendo 0,4 km² desse total formando a área urbana municipal, e os 514,4 km² constituindo a zona rural. O município se destaca por possuir o terceiro maior Produto Interno Bruto (PIB) de Pernambuco, impulsionado principalmente pelo turismo no seu litoral, com praias internacionalmente conhecidas, como: Porto de Galinhas, Cupe, Muro Alto, Maracaípe e Serrambi.

Detém o quarto maior PIB industrial do estado e ainda possui um dos principais portos públicos do nordeste e um dos mais tecnologicamente avançados do país, abrangendo, em seu território, o maior estaleiro do hemisfério sul, o Estaleiro Atlântico Sul, responsável pela construção de navios petroleiros, gaseiros, contêineres, de perfuração e plataformas offshore.

Ipojuca ainda abriga, no seu complexo portuário, a Refinaria Abreu e Lima, que processa petróleo pesado, transformando-o majoritariamente em diesel e nafta petroquímica, ambos com propriedades de baixa emissão de enxofre na atmosfera. Localiza-se a 08°23'56" de latitude sul e 35°03'50" de longitude oeste, a uma altitude de 10 metros. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o município tem uma população estimada em 87.926 no ano de 2013 e divide-se basicamente em Distrito-sede, Camela, Nossa Senhora do Ó, São Miguel, Engenhos, Rurópolis e Povoados: Muro Alto, Porto de Galinhas, Cupe, Maracaípe, Serrambi, Toquinhos e Suape.

5.3 – Característica do Terreno

O imóvel foi vistoriado pela equipe de engenharia da Geosolos Consultoria Projetos e Serviços Ltda, onde foi elaborado um Laudo de Avaliação pela sua equipe técnica. Uma edificação, composta de alvenaria rebocada, piso cerâmico, paredes em cerâmica, lajeado, pintura PVA, instalações hidráulicas e elétricas embutidas.

O Imóvel urbano situado na Rua Gilvan Leônico Marques, Nº 02, Centro, Ipojuca-PE, delimitado pela frente com a Rua Gilvan Leônico Marques, medindo 12,00m, fundos com área de terceiros, medindo 13,70m, Lado direito com área de terceiros, medindo 11,00m e Lado Esquerdo com área de terceiros, medindo 11,00m perfazendo uma área total do terreno de 140,16 m² e área Construída de 128,21 m².



Figura 00 – Localização (8°24'12.4\"S 35°03'58.6\"W) (Google Earth, 2025)

5.4 - Documentação Fotográfica



Fig. 01 – Vista da fachada do imóvel.



Fig. 02 – Vista interna.



Fig. 03 – Vista interna.



Fig. 04 – Vista interna.



Fig. 05 - Vista interna.



Fig. 06 - Vista interna.



Fig. 07 - Vista interna.



Fig. 08 - Vista interna.



Fig. 09 - Vista interna.



Fig. 10 - Vista interna.



Fig. 11 - Vista interna.



Fig. 12 - Vista interna.

5.5 - Especificações do imóvel

Proprietário: JOSÉ ERIVALDO RODRIGUES

Estrutura: Concreto armado e Alvenaria de Tijolo Cerâmico.

Paredes: Alvenaria com revestimento em cerâmica e massa única.

Pintura: Látex PVA / Esmalte

Estrutura da Cobertura: Telhas fibrocimento com estrutura de madeira

Cobertura: Laje

Teto: Laje

Piso: Cerâmico

Esquadrias: Portão de Ferro.

Idade Aparente: 10 anos



6.0 - ENFOQUE MERCADOLÓGICO

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo e depende fundamentalmente dos níveis de ofertas e de demandas, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores como: Níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção, volume de terrenos em zona de incorporação, tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e de procura.

As características físicas do terreno apresentam topografia plana e solo seco que é um atributo desejado, assim como acessibilidade e toda infraestrutura local.

Os investimentos públicos e privados na Região Norte do estado de Pernambuco com a implantação da fábrica da FIAT, dos diversos empreendimentos de grande porte no polo farmacêutico e químico do município de Goiana e na Região Sul com a Refinaria Abreu e Lima, o Estaleiro Atlântico Sul e o Complexo de SUAPE, valorizaram o contexto imobiliário dessas áreas, principalmente no município de Ipojuca que gerou um aumento de preços e durou

até o ano de 2014, onde se iniciou uma crise econômica que se alastra até os dias atuais.

Este quadro fez com que o aquecimento dos imóveis rapidamente se transformasse em um esvaziamento acarretando prejuízos econômicos e fiscais nas regiões sul do estado. Por outro lado é importante destacar que no município existem praias internacionalmente conhecidas e que se destacam no litoral e o distrito de Camela é de pequeno porte, possuindo uma atividade econômica baixa, mas impõe algumas restrições para a absorção do imóvel avaliando pelo mercado imobiliário local e vem crescendo nos últimos anos com novos empreendimentos e investimentos públicos.

No presente trabalho procurou-se analisar todos os fatores que pudessem explicar a real situação desse mercado e concluímos que o mesmo encontra-se reagindo bem, com um significativo número de imóveis negociados.

Assim, face ao exposto, entende-se que as perspectivas mercadológicas para o imóvel avaliando são favoráveis, indicando um prognóstico de absorção do mesmo pelo mercado imobiliário em médio/curto prazo, apresentando boa liquidez, sendo o desempenho de mercado normal, bons números de ofertas e nível de demanda médio.

7.0 - PROCEDIMENTOS AVALIATÓRIOS

7.1 - Metodologia Adotada



O Laudo em questão fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis Rurais).

Para a avaliação de Terreno com Benfeitorias foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, elaborando uma pesquisa amostral de imóveis em vários bairros e distritos da cidade de Ipojuca-PE, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Assim sendo, procedeu-se a uma coleta de dados considerando-se uma amostragem de ofertas. Tal coleta foi baseada em imóveis localizados na região e suas proximidades, similares à do avaliando.

7.2 - Pesquisa de Valores

A pesquisa de valores é a principal etapa do processo avaliatório. Nesta fase o Engenheiro Avaliador investiga o mercado imobiliário de interesse e coleta de dados e informações que lhe permitirão inferir o valor do bem avaliando, com a margem de segurança adotada.

A amostragem foi composta por 157 (cento e cinquenta e sete) eventos espontâneos do mercado imobiliário, coletados diretamente com os respectivos corretores de imóveis, vizinhos e/ou proprietários. Desse total, foram utilizados todos os eventos na modelagem e tratamento estatístico.

7.3 – Tratamento Estatístico

Os elementos coletados sofreram um tratamento estatístico inferencial, considerando-se para tal os atributos que se mostraram mais significativos. Da pesquisa de valores empreendida na região resultou uma amostra aleatória com aspectos qualitativos e quantitativos coerentes com os recomendados pela NBR 14.653-2.

A presente avaliação busca convicção do valor justo e atual do imóvel ao explicar as variações dos valores obtidos no mercado imobiliário através do ajustamento de uma equação de regressão múltipla, que se baseia em parâmetros que possuam significância comprovada.

Foram pesquisados vários parâmetros para construção do modelo de regressão, porém apenas: Área Construída, Área do Terreno, Estado de Conservação e distância para o apresentaram-se significativos, e foram quantificados da seguinte forma:

- **ÁREA DO TERRENO (X1):** Variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido à área do terreno dos imóveis pesquisados medida em m²;

- **ÁREA CONSTRUÍDA (X2):** Variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido à área construída dos imóveis pesquisados medida em m²;

- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO (X3):** Variável qualitativa do tipo Códigos Alocados utilizada para explicar as variações de preço de mercado em função do estado de conservação do local no qual está localizado o imóvel, sendo: 0 para mal conservado, 1 para moderadamente conservado e 2 para bem conservado.

- **LOCAL (X4):** Variável qualitativa do tipo Códigos Alocados utilizada para explicar as variações de preço de mercado em função da valorização comercial do local no qual está localizado o imóvel, sendo: 1 (hum) para imóveis localizados em Camela, zona Rural; 2 (dois) para imóveis localizados em Serrambi e 3 (três) para imóveis localizados em Nossa Senhora do Ó e Ipojuca e 4 (quatro) para imóveis localizados Porto de Galinhas e Toquinho.

- **VALOR TOTAL (X5):** Variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido locação dos imóveis pesquisados medida em R\$ (reais);

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra, tem a seguinte forma:

$$\text{Valor total} = -2683.941311 + 16.8014549 * \text{Área Construída} + 0.5428214505 * \text{Área Terreno} + 2452.272746 * \text{Conservação} + 732.9490276 * \text{Local}$$

7.4 - Estimação Pontual e Intervalo de Confiança

Data de Referência:

agosto de 2025.

Dados para a projeção de valores do imóvel avaliado:

- Área Construída = 580,90 m²
- Área do Terreno = 458,50 m²
- Estado de Conservação = 2
- Local = 3

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor total Médio: R\$ 7.155,83
- Valor total Mínimo = R\$ 6.485,33
- Valor total Máximo = R\$ 7.826,33

Precisão: Grau III

7.5 – Determinação do Valor de Mercado

Valor de Mercado do Terreno Avaliando:

R\$ 7.155,83 (sete mil, cento e cinquenta e cinco reais e oitenta e três centavos)

8.0 – GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

8.1 – Característica da Amostra

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	157
Dados utilizados no modelo:	157

8.2 – Modelo Linear de Regressão

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Construída	0,00	1.440,00	1.440,00	209,57
Área Terreno	40,00	20.000,00	19.960,00	585,88
Conservação	0,00	2,00	2,00	0,57
Local	1,00	4,00	3,00	2,97
Valor total	300,00	42.000,00	41.700,00	4.741,08

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.8532942 / 0.8532942
Coefficiente de determinação:	0.7281110
Fisher - Snedecor	101.76
Significância do modelo (%)	0.00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	78%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3225685106.953	4	806421276.738	101.763
Não Explicada	1204525776.925	153	7824511.690	
Total	4430210883.878	156		

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Área Construída	x	12.75	0.00
Área Terreno	x	4.23	0.00
Conservação	x	6.39	0.00
Local	x	2.96	0.36
Valor total	y	-3.42	0.08

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Altas	x1	x2	x3	x4	y
Área Construída	x1	0.00	-0.02	0.46	0.22	0.79
Área Terreno	x2	-0.02	0.00	-0.03	-0.20	0.13
Conservação	x3	0.46	-0.03	0.00	0.06	0.59
Local	x4	0.22	-0.20	0.06	0.00	0.25
Valor total	y	0.79	0.13	0.59	0.25	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Altas	x1	x2	x3	x4	y
Área Construída	x1	0.00	0.21	0.05	0.02	0.72
Área Terreno	x2	0.21	0.00	0.17	0.26	0.32
Conservação	x3	0.05	0.17	0.00	0.15	0.46
Local	x4	0.02	0.26	0.15	0.00	0.23
Valor total	y	0.72	0.32	0.46	0.23	0.00

8.3 – Modelos, Grau de Precisão, Grau de Fundamentação e Gráficos

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor total = -2683.941311 + 16.8014549 * Área Construída + 0.5428214505 * Área Terreno + 2452.272746 * Conservação + 732.9490276 * Local

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Pontuação Obtida: 17 Grau de Fundamentação: II					

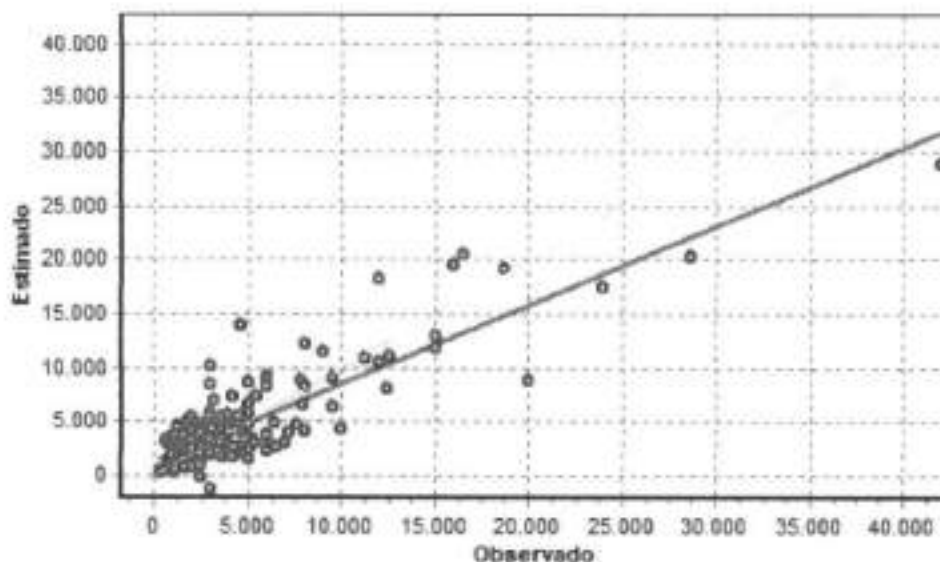
GRAU DE PRECISÃO:

A estimativa do valor do modelo enquadra-se no Grau III de Precisão, com amplitudes do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade de 30,00%.

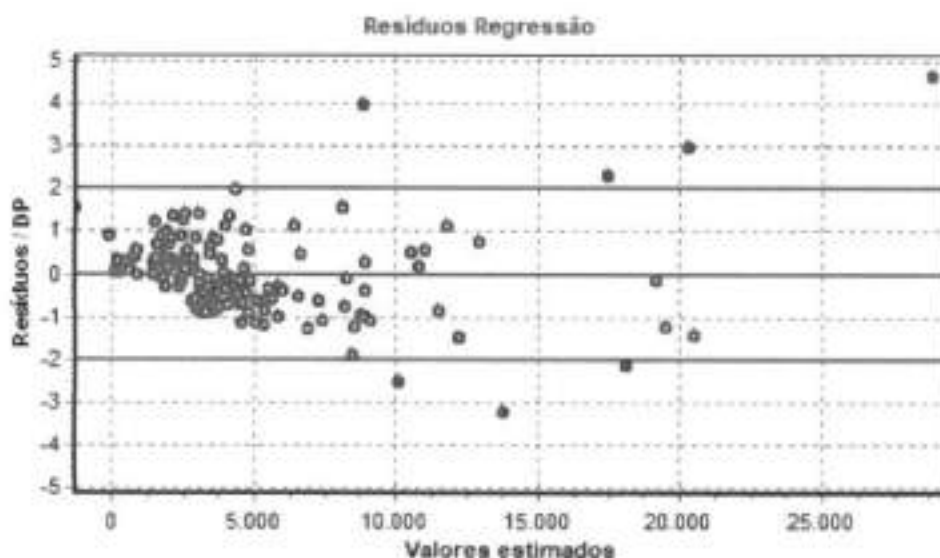
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



9.0 - CONCLUSÃO

Avaliamos o imóvel descrito no corpo deste Laudo com a projeção de valores por meio da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado, elaborado a partir de uma pesquisa amostral de imóveis em vários bairros e distritos da cidade de Ipojuca-PE, previsto na NBR 14653-2 da ABNT e que o presente Laudo Técnico torna-se válido até o período de um ano, desde que mantenha as condições atuais de mercado.

10.0 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo foi digitado com 15 (quinze) laudas, todas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta que vai assinada.

ANEXOS

I - DADOS DO MERCADO

II - CROQUI E PLANTA

III - FICHA DO IMÓVEL

IV - ORDEM DE SERVIÇO

V - ART



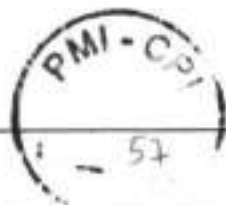
Raimundo Nonato Camilo Neto
Engº. Civil: CREA/CE 060142672-0

PAULO SILAS DE SOUSA - CREA/CE: 060479852-0
RESPONSÁVEL TÉCNICO

1- IDENTIFICAÇÃO

Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE IPOJUCA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE

Proprietário(a): JOSÉ ERIVALDO RODRIGUES



2 - OBJETIVO

2.1 Modalidade

- ☐ Venda
☒ Locação
☐ Seguro
☐ Desapropriação

2.2 Finalidade

Obtenção
do Valor de Mercado
para a Locação do Imóvel
Avaliando

Endereço do Imóvel

Rua Gilvan Leôncio Marques, Nº 02, Centro, Ipojuca-PE

Número:

02

Complemento:

02 Lojas Térreo

Finalidade:

DESTINA-SE AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REGULAÇÃO DE CONSULTA E EXAMES.

Cidade:

IPOJUCA

Distrito:

SEDE

Bairro:

CENTRO

Estado:

PERNAMBUCO

3- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

usos predominantes

- ☐ Resid. Unifamiliar
☐ Resid. Multifamiliar
☐ Comercial
☒ Mista

infra-estrutura

- ☒ Água
☐ Esgoto
☒ Energia Elétrica
☒ Telefone

- ☒ Pavimentação
☒ Coleta de lixo
☒ Gás (Botijões)
☒ Transporte Coletivo

equip. comunitários

- ☒ Escola
☒ Saúde Pública
☒ Comércio
☒ Segurança Pública

4- TERRENO

Forma REGULAR	Topografia PLANA	Situação MEIO DE QUADRA	Superfície SECA	Fração Ideal 1,00
Área (m²) 140,16	Frete (m) 12,00	Lado Direito (m) 11,00	Lado Esquerdo (m) 11,00	Fundos (m) 13,70

5- EDIFICAÇÃO

Tipo TERRENO C BENF.	Uso COMUNITÁRIO	Situação MEIO DE QUADRA	Nº pavimentos 01	Nº unid./bl. XXX	Nº Elev. XXX
--------------------------------	---------------------------	-----------------------------------	----------------------------	----------------------------	------------------------

	Área Construída		Área Equivalente		Área de Benfeitorias m²	Nº vagas garagem
Área Const. Padrão Normal	128,21	m²	128,21	m²		cobertas
Área Const. Padrão Inferior		m²		m²		descobertas
Área Total	128,21	m²	128,21	m²		

Divisão Interna: O imóvel tem 02 salas, cozinha e banheiros, conforme croqui em anexo.

Idade Aparente do Imóvel:
10 anos

Características Físicas: Estrutura: Concreto Armado e Alvenaria de Tijolos Cerâmicos; Paredes: Alvenaria de Tijolos Cerâmicos;

Pintura: Pintura em PVA; Estrutura da Coberta: Madeira; Coberta: Laje; Teto: Laje Aparente

Aparente; Piso: Cerâmico; Esquadria: Portão de Ferro.

Data da Vistoria:
Agosto / 2025

Padrão de Acabamento

☐ alto ☒ normal ☐ baixo ☐ mínimo

Estado de Conservação

☒ bom ☐ regular ☐ ruim

Fechamento das Paredes

☒ alvenaria ☐ madeira ☐ taipa

VALIAÇÃO

Geral

Itemizada
Terreno

Benfeitorias

Fruteiras

Outros (Especifique)

Área Terreno (m²) 128,21

Valor unitário Avaliado (R\$/m²) 55,81

Valor Total (R\$) 7.155,83

Valor Total = Terreno + Edificação + Benfeitorias + Fruteiras = R\$

Valor Avaliado:

R\$ 7.155,83 (sete mil, cento e cinquenta e cinco reais e oitenta e três centavos)

7- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO, GRAU DE PRECISÃO E METODOLOGIA:

Fundamentação : Grau II; Precisão: Grau III

Metodologia: Comparito de Dados de Mercado.

8- DOCUMENTAÇÃO DE TITULARIDADE: Não Fornecido.

9- OBSERVAÇÕES:

9.1) Anexos: I) Documentário Fotográfico; II) Especificações; III) Planta Baixa Tipo Croqui;

IV) Projeção e Análise Estatística; V) Documento de Solicitação da Avaliação

9.2) O local possui boas condições de infraestrutura urbana, podendo os lotes serem utilizado para a finalidade prevista.

01 / 08 / 2025

Data


Raimundo Nonato Camilo Neto
Engº. Civil: CREA/CE: 060142672-0PAULO SILAS DE SOUSA - CREA/CE: 069479852-0
RESPONSÁVEL TÉCNICO



LAUDO DE VISTORIA



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

TERMO DE VISTORIA Nº 004/2025

SECRETARIA DE SAÚDE

LOCALIZAÇÃO: Rua Gilvan Leôncio Marques, nº 02, Centro, Ipojuca/PE, CEP: 55590-000.

OBJETIVO: Comprovar condições físicas do imóvel objeto de contratação.

OBJETO DA LOCAÇÃO: A locação do imóvel situado na Rua Gilvan Leôncio Marques, nº 02, Centro, Ipojuca/PE, CEP: 55590-000, com a finalidade de abrigar o Polo de Regulação.

PRESSUPOSTOS: O presente termo de vistoria trata-se de constatações visuais com registro fotográfico do bem imóvel.

TIPO DO IMÓVEL: Imóvel urbano

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Bom estado de conservação, com necessidade de pequenas adequações e adaptações.

PAREDES INTERNAS: necessita pintura

PAREDES EXTERNAS: em boas condições, necessidade de pintura nas portas de enrolar

PISO: piso de porcelamento, com necessidade de quebra de penas passagens.

PINTURA GERAL: necessita pintura interna

EQUIPAMENTOS HIDROSSANITÁRIOS: em estado de conservação regular

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: em bom estado, com necessidade de instalação de mais pontos

NÚMERO DE PAVIMENTOS: 1

NÚMERO DE CÔMODOS: 2 salões e 2 banheiros, 1 cozinha.

NÚMERO DE BANHEIROS: 2

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

REPRESENTANTE DO LOCADOR E REPRESENTANTE DO LOCATÁRIO

Representante do locador: José Erivaldo Rodrigues

Representante do locatário: Juliane Melo, Gerente de Manutenção de Unidades



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

Declararam as partes que este Termo reflete fielmente as condições do imóvel acima descritas no momento da vistoria para fins de locação, comprometendo-se o LOCATÁRIO a devolvê-lo nas mesmas condições, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal.

Este Termo será parte integrante do processo de Locação firmado entre as partes, servindo como base para a futura vistoria de desocupação.

Firma-se a presente vistoria em 02 (duas) vias, assinadas pelos representantes das partes.

Ipojuca, 12 de agosto de 2025.

José Erivaldo Rodrigues

José Erivaldo Rodrigues

Representante do locador

Juliane A. F. Melo
ENR. CIVIL / DEPARTAMENTO DE OBRAS
SERV. 1 PM
CREA: 18.007.0002 PE
MAT. 82462

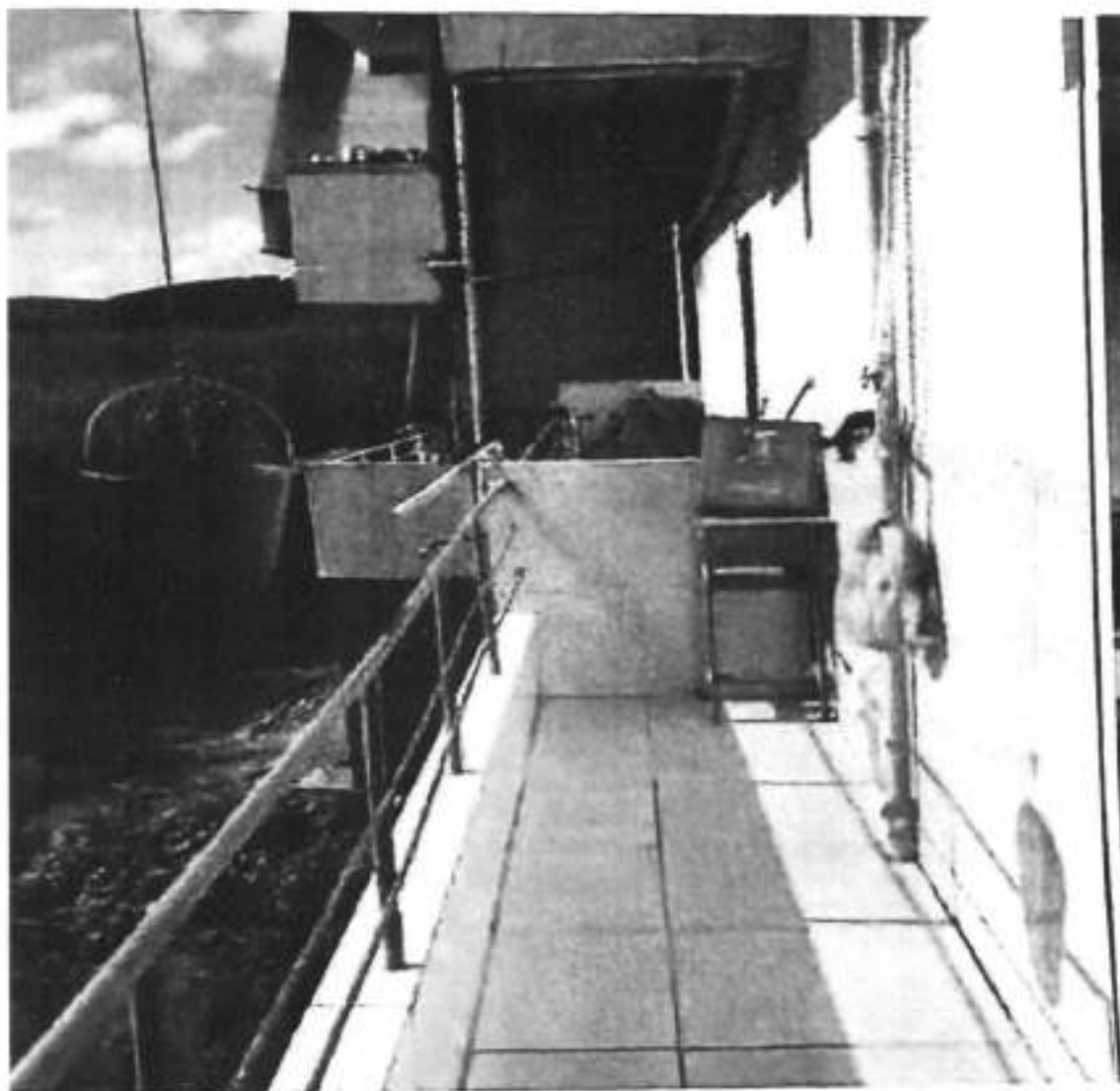
Juliane Melo

Representante do Locatário



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE TERRA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



g. 11 – Vista interna.



Fig. 12 – Vista interna.





Fig. 05 - Vista interna.



Fig. 06 - Vista interna.



Fig. 07 - Vista interna.



Fig. 08 - Vista interna.



Fig. 09 - Vista interna.



Fig. 10 - Vista interna.



Documentação e Fotografia



Fig. 01 – Vista da fachada do imóvel.



Fig. 02 – Vista interna.

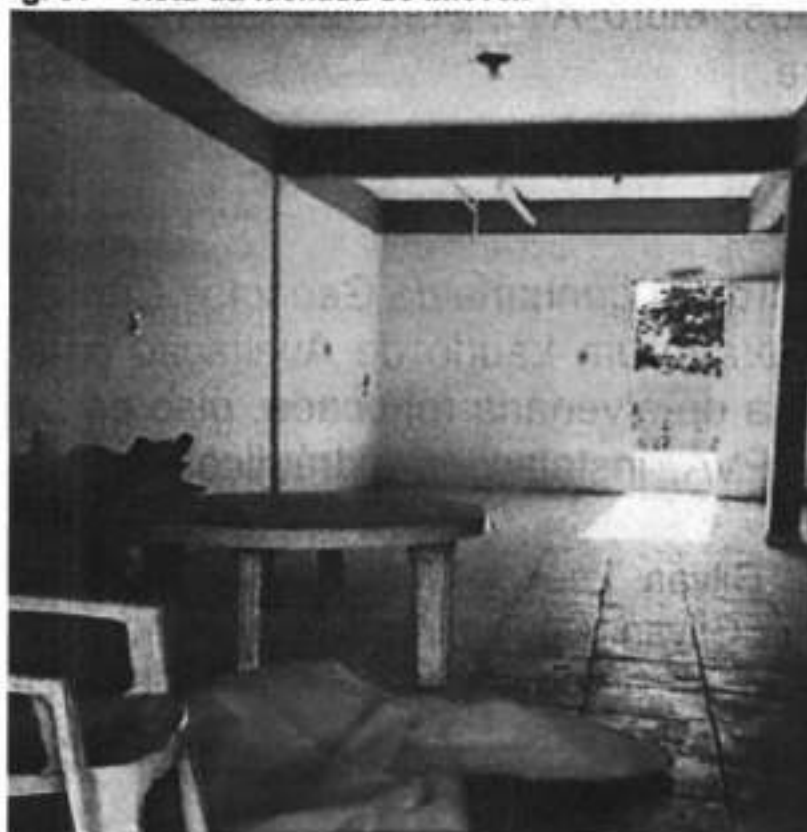


Fig. 03 – Vista interna.



Fig. 04 – Vista interna.



DOCS DO IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
SECRETARIA DE FINANÇAS



SIAT

19/08/2025

FICHA DO IMÓVEL

Identificação do Imóvel			
Inscrição Imobiliária:	1.0003.001.01.0101.0002.7	Sequencial:	1023147.1
Inscrição Anterior:	—	Natureza:	PREDIAL
Endereço			
Endereço:	AVN GILVAN LEÔNIO MARQUES, 1-C COMÉRCIO - SANTO CRISTO - Ipojuca/PE - Cep: 55590-838		
Edifício/Conjunto:	Loteamento:		
Proprietário			
Proprietário:	MARIA DE FATIMA ESTEVÃO DE BARROS		
CPF/CNPJ:	414.958.534-20	E-mail:	
Outro(s) Proprietário(s)			
Outro(s) Proprietário(s):			
Responsável			
Responsável:			
CPF/CNPJ:	E-mail:		
Endereço de Correspondência			
End. Correspondência:	AVN GILVAN LEÔNIO MARQUES, 1-C COMÉRCIO - SANTO CRISTO - Ipojuca/PE - Cep: 55590-838		
Medidas do Imóvel			
Testada Principal Terreno:	6,95	Profundidade:	0,00
Área do Terreno:	72,97	Área Cons Unidade:	62,47
Fundos:	6,95	Lado Direito:	10,50
		Testada Fictícia:	3,6035
		Área Total Cons:	62,47
		Lado Esquerdo:	10,50
Benefícios na Unidade			
Água:	SIM	Rede de Esgoto:	NÃO
Pavimentação:	NÃO	Galerias Pluviais:	NÃO
Rede Elétrica:	SIM	Iluminação Pública:	SIM
Coleta Lixo:	CONVENCIONAL ALTERNADA	Emplacamento:	NÃO
		Limpeza Urbana:	SIM
		Guia/Serjetas:	NÃO
		Rede de Telefone:	NÃO
		Arborização:	NÃO
Informações Gerais sobre o Lote			
Limitação:	SIM	Pedologia:	FIRME
Patrimônio:	PARTICULAR	Situação Quadra:	MEIO DE QUADRA
		Topografia:	PLANO AO NÍVEL
		Ocupação Terreno:	EDIFICADO
Informações sobre a Edificação			
Situação Rua:	FRENTE	Situação Edificação:	CONJUGADA RECUADA
Patrimônio Edificação:	PARTICULAR	Regime Ocupação:	PRÓPRIA
Padrão Construtivo:	MÉDIO	Estado Conservação:	BOM
Número Pavimentos:	1	Habite-se:	
Tipos de Imóvel			
		Tipo de Imóvel:	ED ESPECIAL
		Utilização:	COMERCIAL
		Estrutura:	ALVENARIA
		Ano Construção:	
Impostos e Taxas			
IPU:	NORMAL	Taxas:	NORMAL
Dados do Registro			
Número:		Folha:	
Matrícula:		Data:	
Observações			
Dados Complementares			
Processo Cadastro:		Data Cadastro:	10/03/2021
Proc Ult Alter:		Data Ult Alt:	21/01/2022
Situação Atual:		Data Ult Lanç:	21/02/2025
V0 (ML Testada):	2.101,72	VU (M² Construção):	485,72
V Venal Terreno:	7.566,20	V Venal Edificação:	30.343,08
		Aliq IPTU:	1,50
		Insc Mercantil:	0303232
		Fração Ideal:	1
		Zoneamento:	
		TLP Sem Desconto:	137,69
		V Venal Imóvel:	37.909,28
		IPTU Sem Desconto:	483,35

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS Nº 44.353

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU E/OU TAXA DE LIMPEZA URBANA -
TLP

CERTIFICO, de acordo com a legislação em vigor, que dos lançamentos existentes, o imóvel em questão está regular com o Erário Municipal, até a presente data.

Endereço do Imóvel	Inscrição Imobiliária
AVN GILVAN LEÔNCIO MARQUES, 1-C COMÉRCIO SANTO CRISTO - Ipojuca/PE - Cep: 55590-838	1.0003.001.01.0101.0002.7 Sequencial nº 10231471
Proprietário	Natureza
MARIA DE FATIMA ESTEVÃO DE BARROS	PREDIAL
Observações	
Esta CERTIDÃO é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias. Código de Validação: RAOQ96622 Ipojuca, 19 de agosto de 2025	

Ressalvando o direito que cabe a Fazenda Pública Municipal de exigir na forma da legislação vigente, os Tributos ou quaisquer outros emolumentos que por ventura venham a ser apurados;

Certifica que em relação ao imóvel acima descrito nada deve até a emissão desta, em relação aos Tributos Municipais, administrados pela Secretaria da Fazenda Municipal.

A adulteração ou falsificação de documento ou papel público, seu uso ou sua posse, constitui crime nos termos dos Arts. 293 a 297 do Código Penal Brasileiro, sujeitando o infrator às Penas neles previstas.





Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios

CERTIDÃO NARRATIVA DE DÉBITOS



MUNICÍPIO	ENDEREÇO	
IPOJUCA	AVENIDA GILVAN LEÔNIO MARQUES, 1, C, CENTRO	
SEQUENCIAL	INSCRIÇÃO	PATRIMÔNIO
1922038	1000202401010100023	Particular
RISCO	ÁREA CONSTRUÍDA	EDIFICAÇÃO
Comercial	62.47	Centro Comercial/Serviços
NOME	HABITE-SE	
MARIA DE FÁTIMA ESTEVÃO DE BARROS	03/10/2021	

Certifica-se, por meio desta, observadas as disposições da legislação vigente, que o imóvel supra identificado possui histórico de pagamentos, conforme registros existentes neste órgão.

ANO	PARCELAS	
2025	parcela única - pendente	(<u>boleto</u>)
	parcela 1 - pendente	(<u>boleto</u>)
	parcela 2 - pendente	(<u>boleto</u>)
	parcela 3 - pendente	(<u>boleto</u>)
	parcela 4 - pendente	(<u>boleto</u>)
2024	em aberto	(<u>parcelar</u>)
2023	em aberto	(<u>parcelar</u>)
2022	em aberto	(<u>parcelar</u>)

A presente certidão não compreende débitos cuja exigibilidade esteja suspensa, nem exclui o direito da fazenda pública estadual, a qualquer tempo, cobrar valores a ela porventura devidos pelo respon'savel legal do referido imóvel. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação do imóvel relativa a Taxa de Prevenção e Extinção de Incêncios - TPEI, no âmbito do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco, não constituindo prova de inexistência de débitos inscritos em dívida ativa do Estado de Pernambuco.

Posição em: 19/08/2025

A autenticidade desta certidão deve ser confirmada através do portal do corpo de bombeiros, no site <http://www.bombeiros.pe.gov.br>

Código de autenticidade: CNWnQVgZ+z3Jutg2LWetOUunrsll4hi8PwbJrNGY80Q7GQH20KRzign8IU/AqkzRYl





GOVERNO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
SECRETARIA DA FAZENDA
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO ESTADUAL

O Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco informa que este documento de arrecadação encontra-se de posse para pagamento da taxa anual ao Corpo de Bombeiros (Tribuna Estadual - Lei 7.550/77, Lei 10.901 de 31/12/86, Dec. 56.861 de 29/12/23 e 87.310 de 12/09/2024) referente à cobrança do exercício de 2024 com vencimento de acordo com a tabela abaixo.

PARCELAMENTO DE DÉBITOS DA TPEI/SISPAR

01 - NOME / RAZÃO SOCIAL	RISCO	ÁREA	ANOS DE VIGÊNCIA
MARIA DE FÁTIMA ESTEVÃO DE BARROS	Comercial	62,47	2022, 2023, 2024
02 - Sequencial TPEI	03 - DESCRIÇÃO DO SERVIÇO SOLICITADO		
1922038	TAXA DE PREVENÇÃO DE INCÊNDIO - TPEI (TPEI) 454-1		
04 - OBSERVAÇÕES / LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL			
AVENIDA OLIVAN LEONARDO MARQUES, 1, C. CENTRO, IPOJUCA, 55300000			
050. 1 - O Benefício (valor) não incidirá após o vencimento; 060. 2 - Valores já calculados com juros e multa; 065. 3 - Classificação de débitos sempre poderão ser cobrados posteriormente; INQUIR NA REDE AUTORIZADA: SANTANDER, BANCO DO BRASIL, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ITAÚ, BRAPESPÇO E CASAS LOTÉRICAS.			
Parcela	Vencimento	Valor	Sequencial
ÚNICA	29/08/2025	R\$ 747,99	1922038
Localização do imóvel AVENIDA OLIVAN LEONARDO MARQUES, 1, C. CENTRO			

85600000007-0 47990134202-8 50829480010-9 01919220381-8



PAGEO



GOVERNO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
SECRETARIA DA FAZENDA
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO ESTADUAL

O Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco informa que este documento de arrecadação representa as parcelas para pagamento da taxa anual ao Corpo de Bombeiros (Tributo Focaduf - Lei 9.558/77, Lei 11.901 de 31/12/88, Dec. 56.863 de 24/12/21 e 57.318 de 12/04/2024) referente à cobrança do exercício de 2024 com vencimentos de acordo com a tabela abaixo:

PARCELAMENTO DE DÉBITOS DA TPEI/SISPAR

Parcela	Vencimento	Parcela	Vencimento
UNICA / 1ª parcela	29/08/2025	3ª parcela	31/10/2025
2ª parcela	30/09/2025	4ª parcela	28/11/2025

01 - NOME / RAZÃO SOCIAL: MARIA DE FÁTIMA ESTEVÃO DE BARROS RISCO: Comercial ÁREA: 62,47 ANOS DEVIDOS: 2025

02 - Segmento TPEI: 1802038 03 - DESCRIÇÃO DO SERVIÇO SOLICITADO: TAXA DE PREVENÇÃO DE INCÊNDIO - TPEI (TPEI) 454-1

04 - OBSERVAÇÕES / LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: AVENIDA GILVAN LEÔNIO MARQUES, 1, C. CENTRO, IPOJUCA, 5590000

OBS. 1. O Benefício cobrado, após o cancelamento sobre o valor do imóvel conforme o quâdro específico, no qual já estão calculados a multa de 10%, e os juros de 1% ao mês ao longo do valor das Dívidas. OBS. 2. Na data de 29/12/23 e 31/12/24. OBS. 3. No pagamento da parcela única até o vencimento, já está calculado o desconto de 10%. OBS. 4. Não recolhimento parcelado até o vencimento NÃO incide o desconto. OBS. 5. Identificação de débitos anteriores poderão ser cancelados posteriormente. OBS. 6. Não recolher até 30/12/2025. Pague na rede autorizada: SANTANDER, BANCO DO BRASIL, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ITAÚ, BRadesco e CAIXA LÍQUIDA.

Parcela	Vencimento	Valor até Vencimento	Sequencial	Localização do Imóvel
4ª PARC.	28/11/2025	R\$ 68,63	18/2538	AVENIDA GILVAN LEÔNIO MARQUES, 1, C. CENTRO
Até	30/04/2025	30/05/2025	30/06/2025	31/07/2025
Valor	---	---	---	---

85750000000-8 68630134202-4 51128480251-5 91922038474-8



Parcela	Vencimento	Valor até Vencimento	Sequencial	Localização do Imóvel
3ª PARC.	31/10/2025	R\$ 68,63	19/2538	AVENIDA GILVAN LEÔNIO MARQUES, 1, C. CENTRO
Até	30/04/2025	30/05/2025	30/06/2025	31/07/2025
Valor	---	---	---	---

85770000000-6 68630134202-4 51031480251-1 91922038391-4



Parcela	Vencimento	Valor até Vencimento	Sequencial	Localização do Imóvel
2ª PARC.	30/09/2025	R\$ 68,63	19/2538	AVENIDA GILVAN LEÔNIO MARQUES, 1, C. CENTRO
Até	30/04/2025	30/05/2025	30/06/2025	31/07/2025
Valor	---	---	---	---

85720000000-1 68630134202-4 50430480251-5 91922038201-5



Parcela	Vencimento	Valor até Vencimento	Sequencial	Localização do Imóvel
1ª PARC.	29/08/2025	R\$ 68,63	19/2538	AVENIDA GILVAN LEÔNIO MARQUES, 1, C. CENTRO
Até	30/04/2025	30/05/2025	30/06/2025	31/07/2025
Valor	---	---	---	---

85710000000-2 68630134202-4 50829480251-9 91922038128-6



Parcela	Vencimento	Valor até Vencimento	Sequencial	Localização do Imóvel
UNICA	29/08/2025	R\$ 247,07	19/2538	AVENIDA GILVAN LEÔNIO MARQUES, 1, C. CENTRO
Até	30/04/2025	30/05/2025	30/06/2025	31/07/2025
Valor	---	---	---	---

85700000000-9 47070134202-9 50829480251-9 91922038045-6



PAGO

Comprovante de pagamento de IPVA



CAIXA

Valor
R\$ 747,99

Data
19/08/25
14:34

✓ **Operação realizada com sucesso!**

Dados do Pagamento

Código de barras

8560000000704799013420285082948
00109019192203818

Conta de débito

00559 | 3701 | 000582309197-0

Convênio

SEFAZ/PE-DAE BOMBEIR

Valor

747,99

Data de vencimento

19/08/2025

Identificação da operação

TPEI AGLM 1C 22 23 24

Data de débito

19/08/2025

Código da operação

70934845

CAIXA

Valor

R\$ 247,07

Data

19/08/25

14:36



Operação realizada com sucesso!

Dados do Pagamento

Código de barras

**8570000000294707013420295082948
02519919220380456**

Conta de débito

00559 | 3701 | 000582309197-0

Convênio

SEFAZ/PE-DAE BOMBEIR

Valor

247,07

Data de vencimento

19/08/2025

Identificação da operação

TPEI AGLM 1C 2025

Data de débito

19/08/2025

Código da operação

71072715



DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO ANUAL DE DÉBITOS
ANO BASE: 2024



Nome

SEVERINO LUIZ DOS SANTOS

Endereço do imóvel

AVENIDA GILVAN LEONCIO MARQUES - NUM. - 00001 - LOJA-B TERREO - CENTRO IPOJUCA PE 55590-097

Matrícula

19920736.0

Sequencial

19920517

Sr. Cliente,

Atendendo a Lei nº 12.007/2009, informamos abaixo os pagamentos:

FATURA	SITUAÇÃO	DATA DA SITUAÇÃO	VALOR
01/2024	PAGA	21/02/2024	82,63
02/2024	PAGA	22/03/2024	82,63
03/2024	PAGA	26/04/2024	82,63
04/2024	PAGA	21/05/2024	84,28
05/2024	PAGA	25/06/2024	82,79
06/2024	PAGA	19/07/2024	82,63
07/2024	PAGA	20/08/2024	82,63
08/2024	PAGA	24/09/2024	82,63
09/2024	PAGA	21/10/2024	84,28
10/2024	PAGA	25/11/2024	82,63
11/2024	PAGA	27/12/2024	84,28
12/2024	PAGA	21/01/2025	84,41
TOTAL			998,45

Esta declaração substitui, para a comprovação do cumprimento das obrigações do consumidor, as quitações dos faturamentos mensais dos débitos do ano de 2024.

Art. 2 § 1º Somente terão direito à declaração de quitação anual de débitos os consumidores que quitarem todos os débitos relativos ao ano em referência.



DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO ANUAL DE DÉBITOS
ANO BASE: 2024



Nome

ANGELA MARIA DA SILVA

Endereço do imóvel

AVENIDA GILVAN LEONCIO MARQUES - N°M, - 00001 - CENTRO IPOJUCA PE 55590-097

Matrícula

10530647.9

Sequencial

19920067

Sr. Cliente,

Atendendo a Lei nº 12.007/2009, informamos abaixo os pagamentos:

FATURA	SITUAÇÃO	DATA DA SITUAÇÃO	VALOR
01/2024	PAGA	21/02/2024	82,63
02/2024	PAGA	22/03/2024	82,63
03/2024	PAGA	26/04/2024	82,63
04/2024	PAGA	21/05/2024	84,28
05/2024	PAGA	25/06/2024	82,79
06/2024	PAGA	19/07/2024	82,63
07/2024	PAGA	20/08/2024	82,63
08/2024	PAGA	24/09/2024	82,63
09/2024	PAGA	21/10/2024	84,28
10/2024	PAGA	25/11/2024	82,63
11/2024	PAGA	27/12/2024	84,28
12/2024	PAGA	21/01/2025	84,41
TOTAL			998,45

Esta declaração substitui, para a comprovação do cumprimento das obrigações do consumidor, as quitações dos faturamentos mensais dos débitos do ano de 2024.

Art. 2 § 1º Somente terão direito à declaração de quitação anual de débitos os consumidores que quitarem todos os débitos relativos ao ano em referência.



NEOENERGIA
PERNAMBUCO

**2ª VIA - DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO
ANUAL DE DÉBITOS**

Nome do consumidor atual: **SEVERINO LUIZ DOS SANTOS**
CPF/CNPJ: **186.777.114-49**

Endereço da unidade consumidora/expediente:
AV GILVAN LEONCIO MARQUES, 1 CENTRO - I C
Município: **IPOJUCA**

Estado: **PE**

Conta Contato: **7010772472**
Período: **01/01/2024 a 31/12/2024**

Não existem débitos de **2024** e anos anteriores. Esta declaração substitui, para comprovação do cumprimento das obrigações do consumidor, as quitações dos faturamentos mensais (Art.4º, Lei 12.007/09). Esta declaração não quita o saldo das faturas em discussão judicial que poderão ser cobradas após o fim do processo jurídico.

RECIFE, 24 de Julho de 2025





NEOENERGIA
PERNAMBUCO

**2ª VIA - DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO
ANUAL DE DÉBITOS**

Nome do consumidor atual: **SEVERINO LUIZ DOS SANTOS**

CPF/CNPJ: **186.777.114-49**

Endereço da unidade consumidora/expediente:

AV GILVAN LEONCIO MARQUES, 1 MATADOURO - 43

Município: **IPOJUCA**

Estado: **PE**

Conta Contato: **7008777742**

Período: **01/01/2024 a 31/12/2024**

Não existem débitos de **2024** e anos anteriores. Esta declaração substitui, para comprovação do cumprimento das obrigações do consumidor, as quitações dos faturamentos mensais (Art.4º, Lei 12.607/09). Esta declaração não quita o saldo das faturas em discussão judicial que poderão ser cobradas após o fim do processo jurídico.

RECIFE, 24 de Julho de 2025



CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE BEM IMÓVEL URBANO



Pelo presente instrumento particular de contrato de arrendamento, de um lado:

ARRENDADOR: Maria de Fátima Estevão de Barros Santos, brasileira, casada, administradora hospitalar, portadora do RG nº 2800027 SDS/PE, CPF nº 414.958.534-20, residente e domiciliado à Av. Gilvan Leôncio Marques, 01, Loteamento Santo Cristo, Ipojuca-PE, CEP: 55590-838;

e, de outro lado:

ARRENDATÁRIO: José Erivaldo Rodrigues, brasileiro, casado, motorista, portador do RG nº 6913807 SDS/PE, CPF nº 056.064.344-66, residente e domiciliado à rua José Marinho Alves, 01, Centro, Ipojuca-PE, CEP: 55590-014;

Têm entre si justo e contratado o presente **Contrato de Arrendamento**, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes, bem como pela legislação aplicável:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O presente contrato tem por objeto o arrendamento dos bens imóveis conjugados, situado no endereço Avenida Gilvan Leôncio Marques, nº 1B (nº sequencial de IPTU 1.023146.3), e nº 1C (nº sequencial de IPTU 1.023147.1), com as seguintes características: 128,21 m² de área útil, 02 (dois) de salões de vão, livre, pavimento térreo.

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO

O arrendamento terá o prazo de 36 meses, com início em 10/05/2024 e término em 10/05/2029, podendo ser renovado por igual período mediante acordo entre as partes, através de termo aditivo.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

O valor do arrendamento será de R\$ 5.500 (cinco mil e quinhentos reais) por mês, devendo ser pago até o dia 30 de cada mês.

O valor do aluguel será reajustado anualmente, na data de aniversário do contrato, conforme índice IGP-M/IPCA, ou outro índice legalmente aplicável.

CLÁUSULA QUARTA – INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA

O arrendador declara que os imóveis estão regulares perante a Receita Federal e com o município.

O arrendatário fica responsável pelo pagamento do IPTU e taxas correlatas sobre os imóveis, a partir da assinatura deste contrato e enquanto vigorar o respectivo contrato.

O arrendatário arcará com as despesas de consumo água e esgoto por meio dos serviços prestados da concessionária COMPESA, tendo sua medição através do hidrômetro de contrato nº 109207360 para o imóvel de nº 1B e do hidrômetro de contrato nº 105306479 para o imóvel de nº 1C.

O arrendatário também arcará com as despesas de consumo energia elétrica por meio dos serviços prestados da concessionária NEOENERGIA PERNAMBUCO, através medidor de código do cliente nº 7008777742 para o imóvel de nº 1B, e do medidor de código do cliente nº 7010772472 para o imóvel de nº 1C.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DO ARRENDADOR

Entregar os imóveis em condições de uso, com todas as instalações em perfeito estado;
Realizar reparos de natureza estrutural (vedação, instalações elétricas e hidráulicas embutidas etc.);

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

Utilizar os imóveis conforme finalidade contratada, sem alterar sua destinação;
Permitir vistorias periódicas, com aviso prévio;
Comunicar ao Locador qualquer dano ou necessidade de reparo;
Não realizar obras ou modificações sem autorização escrita do arrendador.

CLÁUSULA SÉTIMA – SUBLOCAÇÃO E CESSÃO

O arrendatário poderá locar total ou parcialmente os imóveis a órgão públicos ou empresas privadas, sem prejuízo das obrigações assumidas desde que:

- (a) Comunique formalmente o arrendador;
- (b) Mantenha-se responsável solidário pelo cumprimento do contrato.

CLÁUSULA OITAVA – MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

O arrendatário se compromete a conservar o bem arrendado, responsabilizando-se por danos decorrentes de mau uso.

CLÁUSULA NONA – RECISÃO

Em caso de inadimplemento por 03 (três) meses, o arrendador poderá rescindir o contrato e retomar os imóveis sem prejuízo da cobrança judicial.

O arrendatário poderá devolver os imóveis em 2 meses de aviso prévio, sem multa.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÃO GERAIS

Fica eleito o foro da comarca de Ipojuca/PE, para dirimir quaisquer controvérsias oriunda deste contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas.

Ipojuca, 10 de maio de 2024.

Maria de Fátima Estevão de Barros Santos
Maria de Fátima Estevão de Barros Santos

ARRENDADOR

José Erivaldo Rodrigues
José Erivaldo Rodrigues

ARRENDATÁRIO



SERVENTIA NOTARIAL DE IPOJUCA-PE

Rua do Comércio, 60, andar 1º e 11º
Tel.: (011) 50620-6024 - E-mail: cartorio@cartoriainfojUCA.com.br

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: MARIA DE
FATIMA ESTEVÃO DE BARROS SANTOS e JOSÉ
ERIVALDO RODRIGUES, deu té. Ipójuca/PE,
23/05/2025 às 08:08 em test^a da verdade



GÊNIVAL JOAQUIM DA SILVA
JÚNIOR, (ESCREVENTE AUTORIZADO(A)). Emol.: R\$
9,98 TSNR: R\$ 2,22 PERC: R\$ 1,10 ISS: R\$ 0,56
FERM: R\$ 0,12 FUNSEC: R\$ 0,22 Total: R\$ 14,20.
Selo Digital: 0159798.XHR05202501.05040 e
0159798.NXP05202501.01841.

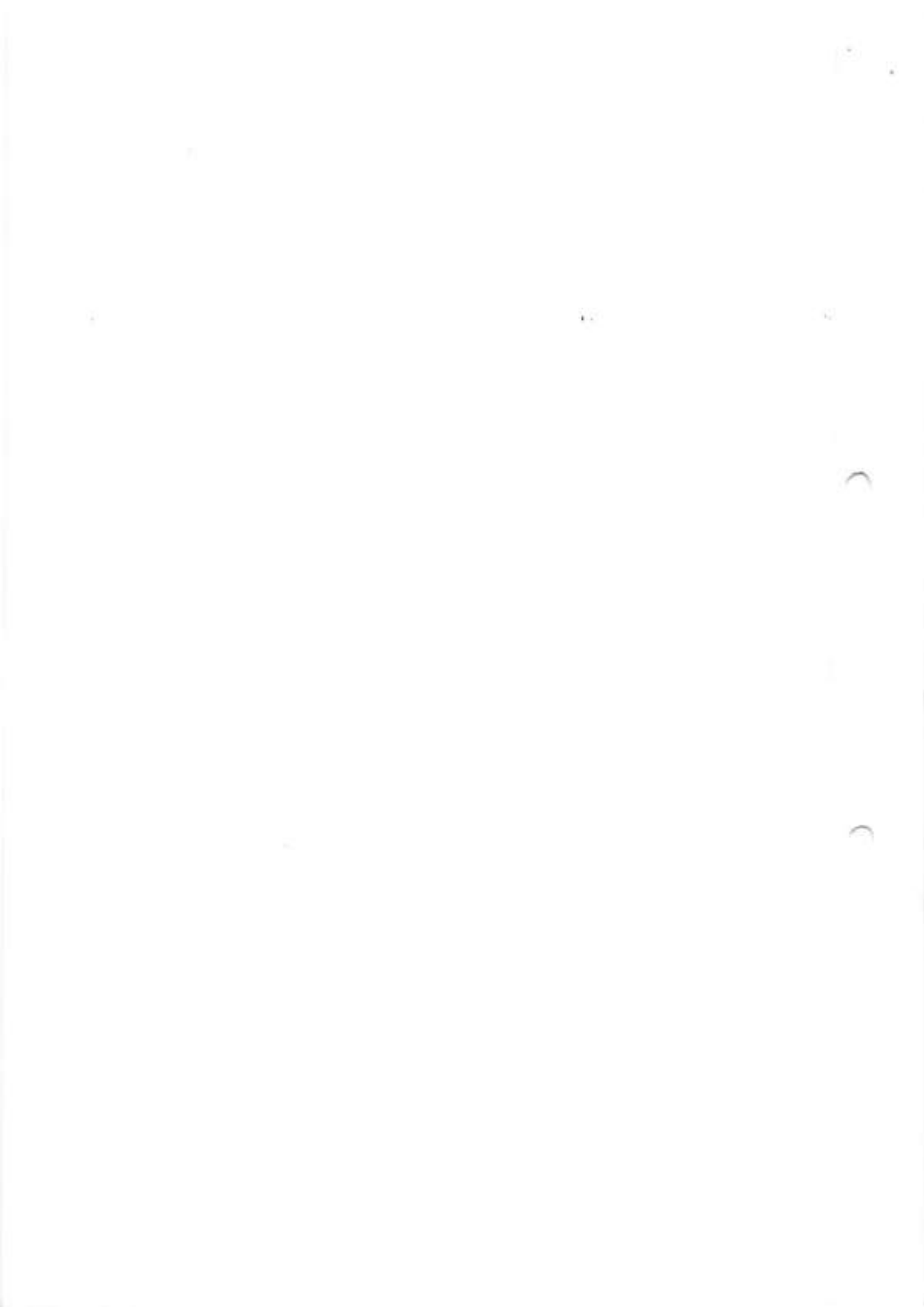
Verifique a autenticidade em: www.tpa.br/verificar*Joaquim*SERVENTIA
NOTARIAL DE
IPOJUCA

Testemunhas:



1. Nome: Eramécia Pedrosa CPF: 008.097.004-43
2. Nome: Elton Estêvão CPF: 153.934.424-08

Elton
[Signature]





DOCS. DO LOCADOR

PROPOSTA DE PREÇOS

Eu, **JOSÉ ERIVALDO RODRIGUES**, brasileiro, casado, motorista, inscrito no CPF sob o nº **056.064.344-66**, venho, por meio desta, apresentar proposta de preços referente à locação do imóvel situado na **Rua Gilvan Leôncio Marques, nº 02, Centro, Ipojuca/PE, CEP: 55592-000**, destinado ao funcionamento do Polo de Regulação da **Secretaria de Saúde de Ipojuca**.

O valor mensal da locação proposto é de **R\$ 7.155,00 (sete mil, cento e cinquenta e cinco reais)**.

Por estar de acordo com os termos e condições, firmo a presente.

Ipojuca/PE, 12 de agosto de 2025.

JOSÉ ERIVALDO RODRIGUES

José Erivaldo Rodrigues

CPF nº 056.064.344-66



DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO DE CONTRATAR COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Eu, **JOSÉ ERIVALDO RODRIGUES**, brasileiro, casado, motorista, inscrito no CPF sob o nº **056.064.344-66**, DECLARO, sob as penas da lei, para os devidos fins, que:

1. Não estou cumprindo sanção que impeça de contratar com a Administração Pública, seja em âmbito federal, estadual ou municipal;
2. Não fui declarado inidôneo por qualquer órgão ou entidade da Administração Pública;
3. Não tenho impedimentos legais ou irregularidades que inviabilizem a contratação pretendida;
4. Tenho ciência de que a falsidade desta declaração sujeitará o declarante às sanções previstas em lei, inclusive às disposições do art. 299 do Código Penal Brasileiro, sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis.

Por ser verdade e por estar de acordo, firmo a presente.

Ipojuca/PE, 12 de agosto de 2025.

José Erivaldo Rodrigues

José Erivaldo Rodrigues

CPF nº 056.064.344-66

PROIBIDO PLASTIFICAR

2073107190

VÁLIDA EM TODO
O TERRITÓRIO NACIONAL

2073107190

Nome
JOSÉ ERIVALDO RODRIGUES

DOC IDENTIDADE / Org Emissão / UF
6913807 SDB PE

CPF
056.064.344-66

DATA NASCIMENTO
03/10/1985

Filiação
**GENIVALDO FRANCISCO RO
DRIGUES
MARIA JOSÉ DA CONCEIÇÃO
O**



Nº REGISTRO
04347774601

OBSERVAÇÕES

CEIPP

CEICP

EAR

JOSÉ ERIVALDO RODRIGUES

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL

RECIFE, PE

DATA EMISSÃO
14/10/2020

Roberto Fontella
Roberto Carlos de Oliveira Fontella
Diretor Presidente

ASSINATURA DO EMISSOR

**21801660446
PE099743264**

PERNAMBUCO

**Bradesco****Dados da Proposta de Abertura de Conta-Corrente e de Contratação de Produtos e Serviços Pessoa Física**

Nome do Cliente

JOSE ERIVALDO RODRIGUES

Agência
00785Díg.
4Conta-Corrente
0000000138942Díg.
4**Seja bem-vindo ao Bradesco!**

Sua conta foi aberta com sucesso. A partir de agora, você passa a contar com todas as vantagens de ser um cliente Bradesco.

Dentre as vantagens, destacamos nossa constante preocupação em sempre superar suas expectativas com relação ao atendimento e serviços prestados. Relacionamos abaixo os produtos e serviços que você solicitou na contratação.

- | | |
|---|---|
| 1 - ☐ Sim ☒ Não | Crédito Flex Bradesco
(Limite de Crédito Pessoal / Limite Cheque Especial / Cartão de Crédito) |
| 2 - ☐ Sim ☒ Não | Crédito Flex Bradesco (Limite de Crédito Especial / Limite Cheque Especial) |
| 3 - ☐ Sim ☒ Não | Limite de Crédito Especial / Limite Cheque Especial |
| 4 - ☐ Sim ☒ Não | Limite de Crédito Pessoal |
| 5 - ☒ Sim ☐ Não | Adiantamento à Depositante |
| 6 - ☒ Sim ☐ Não | Invest Fácil |
| 7 - ☐ Sim ☒ Não | Invest Plus |
| 8 - ☐ Sim ☒ Não | Cartão de Crédito |
| 9 - ☐ Sim ☒ Não | Cestas de Serviços |
| 10 - ☐ Sim ☒ Não | Seguro Primeira Proteção |
| 11 - ☐ Sim ☒ Não | Débito Automático |
| 12 - ☐ Sim ☒ Não | Multi Serviço de Cartão de Crédito |
| 13 - ☐ Sim ☒ Não | DDA |
| 14 - ☐ Sim ☒ Não | Talão de Cheques |
| 15 - ☒ Sim ☐ Não | Cartão de Débito |
| 16 - ☐ Sim ☒ Não | Conta Salário |
| 17 - ☒ Sim ☐ Não | Autorização para Envio de Mensagens por Meio Eletrônico |
| 18 - ☐ Sim ☒ Não | Agendamento de Poupança |
| 19 - ☐ Sim ☒ Não | Poupa Troco |
| 20 - ☐ Sim ☒ Não | Beneficiário do INSS |
| 21 - ☐ Sim ☒ Não | Capitalização |

As solicitações de contratação acima estão de acordo com seu perfil, no entanto os limites de crédito estão sujeitos a aprovação e poderão, a qualquer tempo, ser aceitos, total ou parcialmente pelo Bradesco. Nessa ocasião, você será informado sobre os dados específicos da contratação, observados os termos da Proposta de Abertura.

A movimentação da conta e/ou a utilização de qualquer dos serviços contratados caracterizarão a aceitação por você das Condições Gerais da Conta Fácil e dos Serviços, parte integrante da Proposta de Abertura, que estão à sua disposição na Agência Bradesco.

Caso tenha necessidade de novos produtos ou serviços nos procure, estaremos à disposição.

Banco Bradesco S.A.

Fone Fácil Bradesco
Consultas, Informações e Serviços Transacionais.
Capitais e Regiões Metropolitanas: 4002 0022
Demais Localidades: 0800 570 0022
Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

SAC - Alô Bradesco: 0800 704 8383
Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099
Reclamações, Cancelamentos e Informações Gerais.
Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Ouvidoria: 0800 727 9933 - Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, contate a Ouvidoria, das 08h às 18h, de 2ª a 6ª feira, exceto feriados.

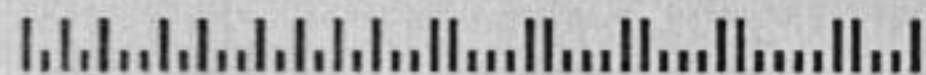


C

C

AV. FRANCISCO ALVES DE SOUZA, 154-A
CENTRO
IPOJUCA

55590-000
PE



JOSE ERIVALDO RODRIGUES
TV JOSE MARINHO ALVES 8
CENTRO
IPOJUCA

55590-000
PE

BE170198285BR



0001129 277072E0406007042301 ano-20180704



C

C



BLOQUEIO ORÇAMENTÁRIO



C

C



Estado de Pernambuco
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - FMS IPOJUCA

RUA CORONEL JOAO DE SOUZA LEÃO S/N
CEP : 55.590-000



CNPJ: 11.248.285/0001-09

NOTA DE BLOQUEIO ORÇAMENTÁRIO

14 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
14.02 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - FMS

BLOQUEIO

Centro de Custos 172 - 1.500.1002 Recursos não Vinculados de Impostos -		Evento: 999 - DIVERSOS	Número: 000347	Folha: 1
Data 15/08/2025	Requisição	Processo	Documento	

Dotação

Natureza da Despesa:	Ficha:	Classificação Funcional:
3.3.90.36 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física	000097	10.302.1405-2.149
Vínculo	0000	Outras Medidas
172 - 1.500.1002 Recursos não Vinculados de Impostos - Despesas		

Solicitante

Nome / Função:	CNPJ / CPF	Banco	Agência	Conta Bancária
Endereço	Cidade		Telefone	

Valores

Dotação Anterior	Reserva Anterior	Reserva	Saldo Atual
		28.620,00	

Histórico

Reserva de Dotação

CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A FUTURA INSTALAÇÃO DA NOVA SEDE DO POLO DE REGULAÇÃO DE MARCAÇÃO DE CONSULTAS E EXAMES PARA O EXERCÍCIO DE 2025. SOLICITAÇÃO Nº243/2025

Por Extenso

***** (vinte e oito mil e seiscentos e vinte reais) *****

LAURO MELQUIADES
Coord. Orçamento e
Gestão de Contas

Servidor

LAURO_MELQUIADES





Estado de Pernambuco
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DO IPOJUCA
RUA CORONEL JOÃO DE SOUZA LEÃO S/N CENTRO IPOJUCA CEP 55590000

CNPJ (MF): 11.218.205/0001-00



NOTA DE SOLICITAÇÃO DE BLOQUEIO

A Diretoria no uso de suas atribuições e em cumprimento à execução orçamentária, autorizo a emissão desta Solicitação de empenho da despesa conforme descrição abaixo.

SECRETARIA DE SAÚDE

Número da Solicitação
243/2025

BASE LEGAL

OBJETO	Vigência	Data de Solicitação	Data de Contabilização
FUTURA INSTALAÇÃO DA NOVA SEDE DO POLO DE REGULAÇÃO DE MARCAÇÃO DE CONSULTAS E EXAMES	SET/2025 A SET/2026	20.08.2025	15.08.2025

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Ação	Ficha	Natureza da Despesa	Cód. Aplicação	Fonte de Recurso
10.302.1405.2149	097	3.3.90.36	0000	172

Histórico do Bloqueio	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A FUTURA INSTALAÇÃO DA NOVA SEDE DO POLO DE REGULAÇÃO DE MARCAÇÃO DE CONSULTAS E EXAMES O EXERCÍCIO DE 2025.	MÊS	4	R\$ 7.155,00	R\$ 28.620,00
TOTAL				R\$ 28.620,00

Valor do Empenho

Autorização

Laís Maciel
LAÍS MACIEL
MATRÍCULA - 803591
GERÊNCIA DE REGULAÇÃO EM SAÚDE
DIRETORIA DE REGULAÇÃO DE SAÚDE
SECRETARIA DE SAÚDE DO IPOJUCA

Diretoria Responsável

20/08/25

Data do Recebimento
Coordenação/Gerente de Orçamento

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO ORÇAMENTÁRIO

JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	TOTAL
						R\$ 28.620,00
JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	
		R\$ 7.155,00	R\$ 7.155,00	R\$ 7.155,00	R\$ 7.155,00	

RECEBIDO
20/08/25
Diretoria Financeira

4.4





PARECER REFERENCIAL

E 1343 P1030



IPOJUCA



OFÍCIO CIRCULAR Nº 04/2025/PGM

Ipojuca/PE, 11 de julho de 2025.

Assunto: Divulgação do Parecer Referencial nº 003/2025/PGM.

Aos Senhores Secretários Municipais,

C/C: Comissão Permanente de Licitação – CPL

A Procuradoria Geral do Município vem, por meio deste, informar a todas as Secretarias que foi expedido o **Parecer Referencial nº 003/2025/PGM**, o qual trata de contratação de imóveis por meio do processo de inexigibilidade pela administração pública, fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.

Ressalta-se que o referido parecer possui **caráter vinculante**, devendo ser observado integralmente na instrução dos processos administrativos que se enquadrem nas hipóteses nele previstas.

Informa-se, ainda, que seguem **em anexo o inteiro teor do parecer, as orientações de procedimento e o checklist** com todos os requisitos que devem ser atendidos para a regular instrução dos processos de contratação dessa natureza, a fim de assegurar uniformidade, eficiência e segurança jurídica na atuação administrativa.

Solicita-se ampla divulgação no âmbito de cada Secretaria, bem como a adoção imediata dos parâmetros definidos no parecer referencial.

Sem mais para o momento, renovamos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

BRUNO DE FARIAS TEIXEIRA

Procurador Geral do Município

Acabado - 11.07.25
12.38
CPL



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/AED4-122F-4B23-469B> ou vá até o site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: AED4-122F-4B23-469B



Hash do Documento

7635AC31EA391DB2BB550427EF2F75D0AF50F8B7FE7C9E85F508C2B025B5D314

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/07/2025 é(são) :

☒ **Nome no certificado:** Bruno De Farias Teixeira em 11/07/2025 10:56 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital





PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

PARECER REFERENCIAL DE N.º 03/PGM/2025

Assunto: Locação de imóveis pela Administração Pública.

Protocolo PGM: 2025.02.0142

Referência: Art. 51 c/c art. 74, inciso V da Lei de nº 14.133/2021.

Regime Jurídico Aplicável: Lei de n.º 14.133/2021 e Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. PARECER REFERENCIAL. CONTRATAÇÃO DIRETA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. ART. 51 C/C 74, V, DA LEI Nº 14.133/2021.

1. Pareceres referenciais são manifestações jurídicas expedidas pela Procuradoria Geral do Município que veiculam orientações vinculantes, necessárias à instrução das fases interna e externa dos procedimentos de contratação.

2. O presente parecer referencial trata da contratação direta, via inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel pela Administração Municipal, nos termos do art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021.

3. Para a viabilidade jurídica da contratação via contratação direta é imprescindível a demonstração técnica de que o imóvel atende de forma singular as necessidades da Administração.

4. A análise jurídica individualizada permanece obrigatória nos casos em que o valor da contratação for elevado ou quando presentes peculiaridades que demandem avaliação casuística.

A instrução processual deve observar as diretrizes previstas



PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

neste parecer referencial, com a juntada de Nota Técnica da assessoria jurídica do órgão demandante, Declaração de Atendimento às exigências aqui consignadas e utilização da minuta contratual padronizada.

1 – RELATÓRIO:

O presente parecer tem natureza **referencial**, nos termos do Decreto nº 65/2025, sendo elaborado com o objetivo de orientar de forma padronizada e preventiva as unidades administrativas desta municipalidade quanto à formalização de processos de **locação de imóveis pela Administração Pública**, à luz da **Lei nº 14.133/2021**, da legislação municipal vigente e das boas práticas administrativas.

A presente proposição tem por finalidade disciplinar, de forma sistemática e padronizada, os requisitos legais e os elementos essenciais que devem compor a instrução processual desses casos, com fundamento na legislação aplicável aos contratos administrativos, especialmente a Lei Federal nº 14.133/2021, notadamente em seu art. 74, inciso V, que prevê a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, não havendo outra que possa atender as necessidades da Administração.

A consolidação deste Parecer Referencial justifica-se, ainda, pelo volume significativo de demandas administrativas envolvendo a locação de imóveis que, a despeito de sua frequência, envolvem hipóteses jurídicas similares, sem grandes variações que demandem análise casuística aprofundada.

Assim, a edição deste parecer referencial revela-se pertinente como instrumento de racionalização procedimental, prevenção de falhas formais e alinhamento às diretrizes dos princípios da legalidade, eficiência e economicidade.

A partir de sua aprovação, a atividade da assessoria jurídica interna ficará restrita à **verificação do cumprimento dos requisitos legais, com base nos parâmetros e documentos indicados neste opinativo.**

Nesses casos, **não será necessária a análise jurídica de mérito individual pela Procuradoria Geral do Município**, cabendo-lhe apenas a conferência da conformidade formal com as diretrizes aqui estabelecidas — **desde que se trate de hipótese em que não haja exigência de manifestação obrigatória**, conforme os limites e alçadas definidos em regulamento interno.

Registre-se que as orientações firmadas no presente parecer são de **observância**



IPOJUCA
PERNAMBUCO

PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA



obrigatória para todos os órgãos e entidades da Administração Direta, Autárquica e Fundacional do Município, especialmente no que diz respeito à instrução dos procedimentos de inexigibilidade com fundamento no art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.

Com a aprovação e disponibilização deste opinativo, os processos de contratação fundamentados na hipótese legal em apreço deverão ser analisados em consonância com as diretrizes ora traçadas, observando, ainda, as orientações divulgadas pela Procuradoria Geral do Município, especialmente por meio de *checklists*, modelos de parecer, minutas padronizadas e demais instrumentos de orientação técnica.

Ressalte-se que os órgãos e entidades da Administração devem atestar o uso das minutas padronizadas e o cumprimento das orientações da Procuradoria Geral do Município, por meio de nota técnica ou manifestação jurídica formal.

Assim, a partir da exposição das diretrizes jurídicas aplicáveis aos procedimentos de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel por parte da Administração Pública, será possível que o órgão ou entidade formalize o respectivo processo, instruindo-o com os documentos e orientações relacionados no presente parecer, cabendo à assessoria jurídica do órgão contratante ou ao agente público responsável pelo processo a demonstração do cumprimento dos requisitos aqui dispostos.

Embora o presente Parecer Referencial tenha por finalidade conferir maior celeridade e uniformidade às contratações regidas pelo art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, sua aplicação não afasta a necessidade de envio do processo à Procuradoria Geral do Município quando presentes hipóteses que, por força de normativo interno, exijam manifestação jurídica específica.

Nessas situações, caberá à unidade demandante instruir previamente o feito com manifestação jurídica interna, demonstrando a conformidade da contratação com as diretrizes aqui estabelecidas, de modo a subsidiar adequadamente a atuação da Procuradoria.

É o que nos cumpre relatar. Em seguida, passa-se à fundamentação.

2 – FUNDAMENTOS JURÍDICOS DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

2.1 – DA OBRIGATORIEDADE DE LICITAÇÃO E DA EXCEÇÃO LEGAL APLICÁVEL:

O princípio da obrigatoriedade da licitação nas contratações públicas decorre diretamente do texto constitucional. Dispõe o **art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal** que:

“ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure



PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

igualdade de condições a todos os concorrentes (...)."

Com base nessa diretriz constitucional, a legislação infraconstitucional estabelece os casos em que é cabível a contratação direta, ou seja, sem o prévio procedimento licitatório.

Em se tratando da **locação de imóveis**, a **Lei nº 14.133/2021** dispõe regra específica no seu **art. 51**, o qual estabelece:

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.*

Verifica-se, portanto, que a legislação adota como regra geral a realização de **licitação para a locação de imóveis**, admitindo **excepcionalmente a dispensa**, desde que observados os requisitos legais expressos.

Conforme orientação doutrinária consolidada, *'quando a Administração adota o regime jurídico da Lei nº 14.133/2021, entre os vários imóveis que podem satisfazer as condições por ela desejadas para ocupação, não mais se encontra na esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação. A solução será, necessariamente, a realização de processo licitatório'* (CARVALHO; SIMÕES, 2021)¹.

Nesse mesmo sentido, a Procuradoria Geral do Estado de Pernambuco estabelece que *'pela Lei 14.133/2021, quando apenas um único imóvel é capaz de satisfazer o interesse público, é possível ser concretizada a contratação direta, afastando-se a necessidade de realização de processo de escolha e de ampla concorrência', recomendando que 'diante da existência de uma multiplicidade de imóveis capazes de atender ao interesse público, deveria a Administração realizar procedimento licitatório'* (Parecer Padrão nº 0006/2023, PGE-PE)².

2.2 – HIPÓTESE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO:

A exceção encontra-se prevista no **art. 74, inciso V**, da mesma norma:

Art. 74. É dispensável a realização de licitação:

(...)

¹ CARVALHO, Guilherme; SIMÕES, Luiz Felipe. A locação de imóveis na nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos. *Conjur*, 2021. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2021-ago-13/licitacoes-contratos-locacao-imoveis-lei-licitacoes/>>. Acesso em: 29 de junho de 2025.

² PERNAMBUCO. Procuradoria Geral do Estado. Parecer Padrão nº 0006/2023. Protocolo PGE SAJ nº 2023.02.2849, SEI nº 3700000992.000329/2023-03. Relatora: CAMILA PIMENTEL RODRIGUES PITANGA. 2023.

Este documento foi assinado digitalmente por Bruno De Faria Teles. Para verificar as assinaturas vá em: <https://portaltransparencia.org.br/443> e utilize o código 9650-4849-2032-8CBA.



V – na contratação que tenha por objeto a **locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, conforme laudo de avaliação.**

Para configuração da inexigibilidade, devem ser observados os requisitos do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021: avaliação prévia do bem, certificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis e justificativas da singularidade do imóvel.³

2.3 – DOS REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO DIRETA:

A contratação direta, neste caso, somente será juridicamente válida quando **devidamente justificada**, com demonstração técnica de que o imóvel atende de forma singular às necessidades da Administração, **não havendo alternativas disponíveis com as mesmas condições de localização e características técnicas essenciais** ao atendimento do interesse público.

Trata-se de uma exceção fundada na **inexistência de substituto funcionalmente equivalente ao imóvel pretendido**, o que deve ser comprovado mediante instrução processual robusta, contendo, no mínimo:

- A manifestação circunstanciada da unidade demandante sobre a **necessidade administrativa e a inadequação de imóveis próprios disponíveis;**
- O registro das **alternativas analisadas** (construção, reforma, cessão, compartilhamento, etc.);
- A **pesquisa prévia no mercado** local ou regional que comprove a inexistência de outros imóveis aptos;
- Elaboração de **laudo técnico de avaliação**, por profissional habilitado, atestando que o preço pretendido é **compatível com os valores de mercado** (§5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021).

Portanto, ainda que a legislação preveja a possibilidade de dispensa da licitação em determinados casos, esta deve ser interpretada de forma **restritiva e fundamentada**, em fiel observância aos princípios da legalidade, da moralidade, da economicidade e da indisponibilidade do interesse público.

2.4 – DO REGIME JURÍDICO HÍBRIDO NAS CONTRATAÇÕES DE LOCAÇÕES DE IMÓVEIS:

A locação de imóveis pela Administração Pública se insere em um **regime jurídico híbrido**,

³ CARVALHO, Guilherme; SIMÕES, Luiz Felipe. A locação de imóveis na nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Conjur, 2021. Op. cit.



PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

que combina normas do **direito privado**, aplicáveis aos contratos civis em geral, com as **prerrogativas e limitações do direito público** impostas pela atuação administrativa.

Assim, embora se trate de contrato típico do setor privado, regulado pela Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e, subsidiariamente, pelo Código Civil, sua celebração pela Administração Pública deve obedecer a regras e princípios da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), notadamente quanto à indisponibilidade do interesse público, à legalidade, à publicidade, à economicidade e à eficiência.

2.5 – IMPLICAÇÕES DO REGIME JURÍDICO HÍBRIDO:

Esse enquadramento implica que a Administração:

- **Não pode contratar sem prévia justificativa e procedimento regular**, ainda que se trate de contrato comum no setor privado;
- **Deve realizar avaliação prévia do valor locatício**, conforme exige o §5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021;
- **Está sujeita à fiscalização e controle interno e externo**, inclusive quanto à vantajosidade da contratação;
- **Precisa manter cláusulas que assegurem a supremacia do interesse público**, como a possibilidade de rescisão unilateral por interesse público e a obrigação de zelar pela economicidade e adequação do objeto contratado.

A questão central reside no fato de que a Administração Pública, ao firmar contratos de locação, está sujeita tanto às normas de direito público quanto às de direito privado. Esse entrelaçamento normativo pode gerar conflitos, especialmente na renovação contratual, onde a Lei do Inquilinato prevê renovação automática, mas a Lei de Licitações exige procedimento formal. A solução desses conflitos deve partir da premissa de que prevalecem as normas de direito público, em razão da natureza especial das contratações públicas⁴.

Em outras palavras, a Administração **não pode transigir ou renunciar às prerrogativas públicas** que visam proteger o interesse coletivo, mesmo que o instrumento jurídico utilizado seja típico do direito privado.

Embora as relações contratuais de locação se submetam às normas de direito privado

⁴ AMARAL, Tassio. Locação de imóveis pela administração pública: princípios, normas técnicas e desafios práticos. JusBrasil, Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/locacao-de-imoveis-pela-administracao-publica-principios-normas-tecnicas-e-desafios-praticos/2754700148>>. Acesso em: 29 de junho de 2025.



especialmente à Lei nº 8.245/91, 'a incidência do princípio constitucional da indisponibilidade do interesse público autoriza a derrogação parcial das normas privatistas em alguma medida, no limite do estritamente necessário à preservação dos interesses coletivos' (Parecer Padrão nº 0006/2023, PGE-PE).

Essa compreensão é fundamental para a adequada formatação dos contratos de locação no âmbito público, de modo a garantir a legalidade, a regularidade dos gastos e a segurança jurídica da contratação.

3 – DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL:

3.1 – DOS REQUISITOS TÉCNICOS E DOCUMENTAIS MÍNIMOS:

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a dispensa de licitação para locação de imóvel somente poderá ocorrer quando as características de instalação e de localização condicionarem a escolha do bem, e desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, atestado por avaliação prévia.

Por se tratar de hipótese excepcional, a contratação direta exige a instrução adequada do processo administrativo, com a juntada de documentos que demonstrem, de forma clara e objetiva, a legalidade, necessidade, vantagem e economicidade da locação pretendida.

3.2 – DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS NO PROCESSO:

O art. 72 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos elenca os documentos que obrigatoriamente devem instruir o respectivo processo, além dos elementos gerais previstos para qualquer contratação pública. Veja-se:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;



PREFEITURA DO
IPOJUCA
ESTABELECIMENTO DE SAÚDE



PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

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

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

No âmbito do Município do Ipojuca, o Decreto nº 32/2025, de 21 de março de 2025, foi editado com o objetivo de regulamentar os procedimentos de contratações diretas previstas nos arts. 72 a 75 da Lei nº 14.133/2021, envolvendo a locação de imóveis.

Quanto aos documentos que devem instruir essa fase preparatória, dispõe o referido Decreto, conforme transcrição abaixo:

Art. 3º. O procedimento de contratação direta, por inexigibilidade ou por dispensa de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

I - documento de formalização de demanda;

II - estudo técnico preliminar com análise de riscos, se for o caso;

III - termo de Referência, projeto básico ou projeto executivo;

IV - estimativa de despesa, calculada na forma do art. 23 da Lei Federal nº 14.133/21;

V - demonstração da compatibilidade da despesa com o PAAC – Plano Anual de Aquisições e Contratações, se for o caso, e com os recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

VI - minutas de instrumento de contrato e de Ata de Registro de Preços (se for o caso);

VII – aviso de contratação direta;

VIII - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

IX - razão de escolha do contratado;



X - justificativa de preço;

XI - declaração de não fracionamento da despesa, apenas para dispensas e compras de pequeno valor;

XII - autorização da autoridade competente;

XIII - comprovante de publicidade da contratação;

XIV - parecer jurídico e/ou parecer técnico, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

XV - Ato de controle e ratificação da dispensa de licitação e de autorização da contratação.

§ 1º. São competentes para autorizar a inexigibilidade e a dispensa de licitação os Secretários das Pastas ou Presidentes das entidades administrativas, ordenadores de despesas, sendo permitida a delegação desde que instituída por Portaria publicada no Diário Oficial do Município.

§ 2º. A elaboração do ETP, quando cabível, pode ser feita de forma simplificada, conforme o art. 18, § 2º, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para casos de dispensa e inexigibilidade.

A seguir, passa-se à análise individual dos documentos exigidos pelo art. 72 da Nova Lei de Licitações, à luz das especificidades do caso em exame, a fim de verificar a sua aplicabilidade, eventual dispensabilidade ou necessidade de complementação:

3.2.1. Documento de formalização da demanda (art. 72, I, da Lei nº 14.133/2021)

Como regra, toda contratação de profissional ou empresa especializada deve ser iniciada a partir da provocação do setor competente do órgão ou entidade, por meio da emissão do Documento de Formalização da Demanda (DFD).

A unidade demandante deve apresentar motivação clara sobre a necessidade do uso do imóvel, explicitando a finalidade pública a ser atendida (instalação de unidade administrativa, posto de saúde, centro de atendimento, escola, depósito, entre outros).

A justificativa deve evidenciar que não há imóveis públicos disponíveis que possam atender à demanda, devendo anexar aos autos:

- Consulta formal à Secretaria de Administração (ou órgão equivalente), a fim de verificar a existência de imóveis públicos ociosos ou subutilizados;



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TAMARIZ DO PARANÁ



PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

- Comprovação da publicação de comunicado em site oficial da Administração Pública, para identificar eventuais imóveis privados disponíveis para locação.

Ressalte-se, contudo, que a elaboração do DFD poderá ser excepcionalmente dispensada, desde que haja expressa previsão nesse sentido no Plano de Contratações Anual (PCA), cuja regulamentação deve constar em instrumento normativo legalmente adequado. Fora dessas situações excepcionais, a apresentação do DFD é obrigatória para toda e qualquer solicitação de contratação.

3.2.2. Estudo Técnico Preliminar –ETP (art. 18 §1º c/c 72, Inc. I da Lei nº 14.133/2021):

Nos termos do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, a fase preparatória da contratação pública deve ser instruída com os elementos essenciais para a tomada de decisão, entre os quais se destaca o estudo técnico preliminar (ETP):

Art. 18, §1º. A fase preparatória do processo de licitação ou de contratação direta é caracterizada por estudos técnicos preliminares que demonstrem o interesse público envolvido, pela adequação orçamentária, pela definição do objeto, pela escolha da modalidade licitatória ou da justificativa para a contratação direta, pela motivação e pela justificativa de preços, observados os requisitos previstos nos arts. 6º a 10 desta Lei.

Especificamente para os casos de **contratação direta**, como é a hipótese da **locação de imóvel sem licitação**, a legislação também determina, no **art. 72, inciso I**, os documentos que devem compor a fase preparatória:

Art. 72. A fase preparatória da contratação direta compreende:

I – documento de formalização de demanda e, **se for o caso, estudo técnico preliminar**, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

3.2.2.1. Obrigatoriedade do ETP:

É comum a interpretação de que o Estudo Técnico Preliminar (ETP) seria **facultativo**, diante da expressão legal "se for o caso". Todavia, essa leitura não pode ser feita de forma isolada. A correta interpretação da norma deve se dar à **luz dos princípios da razoabilidade, eficiência e do interesse público**, adotando-se o entendimento de que **quando a lei oferece uma faculdade ("quando for o caso")**, presume-se que o uso é a regra, e a não utilização é a exceção, a qual deve ser expressamente justificada.

No contexto da locação de imóveis, o ETP revela-se, na imensa maioria das situações,



PREFEITURA DO
IPOJUCA
CERQUEIRA DE SOUZA



PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

instrumento indispensável porque:

- É por meio do ETP que se **define o problema administrativo concreto** (necessidade de espaço físico, área mínima, localização adequada, etc.);
- Realiza-se a **análise das alternativas possíveis no mercado** (compra, cessão, reforma de imóvel próprio, construção ou locação);
- Justifica a **escolha pela locação como a solução mais adequada, vantajosa e viável**.

Portanto, a **não elaboração do ETP** deve ser exceção e requer **motivação específica**, por exemplo, quando se pretenda **reaproveitar um ETP anterior já elaborado e compatível com a nova contratação**. Ainda assim, recomenda-se registrar formalmente essa reutilização, com a devida avaliação da sua atualidade e pertinência.

3.2.2.2. Conteúdo do ETP:

O ETP tem como **finalidade registrar o caminho percorrido pela Administração desde a identificação do problema até a definição da solução mais adequada**. No caso da locação de imóveis, o problema central é a **necessidade de espaço físico para determinado serviço público**, e o ETP deve demonstrar, de forma lógica e encadeada:

- A **necessidade concreta da unidade administrativa**, explicitando a **finalidade pública** a ser atendida (por exemplo: instalação de unidade administrativa, posto de saúde, centro de atendimento, escola, depósito, entre outros) e as condições mínimas exigidas para sua adequada execução;
- A **análise crítica das soluções possíveis** existentes no mercado ou no âmbito do próprio poder público, como:
 - Uso de imóvel próprio da Administração;
 - Compartilhamento de espaço com outros órgãos;
 - Realização de reforma ou ampliação de imóvel já existente;
 - Aquisição definitiva de imóvel;
 - Locação de imóvel já pronto;
- As vantagens e desvantagens de cada alternativa, considerando critérios como prazo, custo, impacto orçamentário, adequação à legislação, viabilidade técnica e operacional;



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TERMO DE REFERÊNCIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

- o A justificativa técnica da escolha da locação como a solução mais viável, proporcional e vantajosa frente às demais alternativas analisadas.

Além disso, o ETP deve estar alinhado ao planejamento institucional e conter, quando possível, elementos sobre a **estimativa de custos, estimativa da duração da locação, necessidades de adaptações no imóvel** e demais informações que subsidiem a futura contratação.

É importante frisar que **falhas ou omissões no ETP comprometem a integridade do processo de contratação direta**, podendo gerar apontamentos pelos órgãos de controle ou dificultar a demonstração da vantajosidade da solução adotada. Assim, recomenda-se que o ETP seja elaborado por equipe técnica multidisciplinar, com o devido acompanhamento da área requisitante e supervisão das instâncias de planejamento.

3.2.3. Termo de Referência (art., 6º, inc. XIII c/c 72, inc. I da Lei nº 14.133/2021):

O Termo de Referência (TR) é o documento técnico destinado a especificar, com clareza, o objeto da contratação; descrever as **características mínimas exigidas do imóvel** (localização, metragem, estrutura, acessibilidade etc.); as condições de execução; os critérios de medição e pagamento; apontar as obrigações do locador e do locatário; o índice de reajuste; bem como os parâmetros de desempenho e de avaliação do serviço. Sua elaboração é prevista nos arts. 6º, XXIII, e 42 da Lei nº 14.133/2021, e consta como exigência no art. 3º, inciso III, do Decreto Municipal nº 032/2025, que impõe sua apresentação mesmo em formato simplificado, inclusive nas hipóteses de contratação direta.

Ainda que o §3º do art. 72 da Lei nº 14.133/2021 admita, em tese, a dispensa do TR quando a natureza da contratação não o exigir, o Município do Ipojuca condiciona tal flexibilização à sua regulamentação local, que exige a apresentação do documento, ao menos em formato simplificado, inclusive nas hipóteses de inexigibilidade.

3.2.4. Avaliação prévia do valor do aluguel (74, §5º, I da Lei nº 14.133/2021):

A avaliação prévia do valor do aluguel é elemento essencial para a **demonstração da vantajosidade da contratação**, sendo condição obrigatória para a celebração de contratos de locação com a Administração Pública, conforme expressamente previsto no **art. 74, §5º, inc. I, da Lei nº 14.133/2021**:

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;



PRODUCE OF
IPOJUCA

PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

Essa avaliação deve ser realizada **antes da contratação**, com a finalidade de verificar a **compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado local**, considerando as características específicas do imóvel.

O laudo de avaliação deve ser elaborado por **profissional legalmente habilitado** (engenheiro, arquiteto ou corretor de imóveis com registro em seu respectivo conselho de classe), contendo, no mínimo:

- Descrição técnica do imóvel, incluindo localização, área útil, estado de conservação, características construtivas e eventuais benfeitorias;
- **Análise comparativa com imóveis similares disponíveis no mercado, com identificação dos critérios utilizados (m², localização, zoneamento, finalidade de uso, etc.);**
- **Conclusão fundamentada sobre a adequação do imóvel e a compatibilidade do valor de aluguel proposto com o valor de mercado.**

No âmbito desta municipalidade, as avaliações são realizadas por empresa contratada para esse fim específico, cujo pagamento ocorre por demanda, mediante emissão de ordem de serviço. A gestão desse contrato, incluindo a emissão das ordens de serviço, fiscalização da execução e autorização para pagamento, é de responsabilidade da Secretaria de Meio Ambiente e Controle Urbano.

Diante disso, orienta-se que as solicitações de avaliação técnica sejam **formalizadas exclusivamente junto à Secretaria gestora do contrato**, evitando contatos diretos com a empresa contratada ou seus representantes. A atuação isolada das secretarias demandantes **compromete o controle contratual**, gera ordens não autorizadas e pode acarretar despesas indevidas.

Além disso, destaca-se que o pedido de laudo **somente deve ser feito quando houver real interesse no imóvel**, ou seja, quando o Estudo Técnico Preliminar (ETP) já estiver em elaboração ou em fase avançada, de modo que a avaliação não seja desperdiçada em imóveis cuja locação não será efetivada. Solicitações de laudos genéricos, com objetivo meramente especulativo, ferem os princípios da eficiência e da economicidade, podendo ensejar apurações administrativas.

A observância a essas orientações visa garantir a boa gestão contratual, evitar desperdícios e assegurar que os laudos solicitados estejam diretamente vinculados a demandas efetivas e previamente justificadas.

A avaliação prévia é, portanto, uma **ferramenta de controle e transparência**, essencial para evitar sobrepreço, fundamentar a tomada de decisão e assegurar a economicidade da



PRESTARE IL
IPOJUCA
TRAVEL DI VERDAD

PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

contratação. Sua ausência ou inconsistência pode comprometer a legalidade do processo e responsabilizar os agentes envolvidos.

3.2.5. Declaração de compatibilidade de preços subscrita pelo agente competente:

Diante dos elementos colacionados ao processo, deve ser apresentada declaração do setor competente acerca da compatibilidade mercadológica do preço contratual, devendo ser esclarecida a metodologia utilizada. Nesse atesto, será possível ponderar a eventual existência de situações específicas que particularizam a contratação.

3.2.6. Justificativa da escolha do imóvel e demonstração de singularidade:

A escolha do imóvel a ser locado deverá ser devidamente justificada por manifestação técnica da unidade demandante, demonstrando que o bem atende, de forma única, prioritária ou mais vantajosa, à necessidade pública identificada. Essa demonstração deve estar baseada em critérios objetivos, como: características específicas de localização; estrutura física compatível com a finalidade pretendida; adequação do layout interno; atendimento a normas legais ou técnicas (como acessibilidade ou vigilância sanitária); integração com outros equipamentos públicos; e, ainda, eventual existência de licenças, instalações ou adaptações já implementadas.

De igual modo, deve ser evidenciado que **não há imóveis públicos disponíveis** que possam atender adequadamente à demanda, o que exige a adoção de diligências mínimas e documentadas no processo administrativo. Nesse sentido, recomenda-se que sejam anexados aos autos:

- **Consulta formal à Secretaria de Administração** (ou ao órgão responsável pela gestão patrimonial), a fim de verificar a existência de imóveis públicos ociosos ou subutilizados;
- **Cópia da publicação em site oficial da Administração Pública e no PNCP**, abrindo-se prazo razoável, não inferior a 03 dias úteis, informando o interesse na locação de imóvel com características previamente definidas, permitindo que eventuais interessados apresentem propostas.

Segundo a Procuradoria Geral do Estado de Pernambuco, a dispensa da publicação do aviso de intenção de contratar somente é admissível em "*situações excepcionais, amparadas em singularidades incontestas do imóvel*", exemplificando com a locação de terreno contíguo para ampliação de instalações administrativas, sendo imprescindível que "*a motivação ficar expressamente consignada na TR*" (Parecer Padrão nº 0006/2023)⁵.

PERNAMBUCO. Procuradoria-Geral do Estado. Parecer Referencial nº 011/2025 (antigo Parecer Padrão nº 006/2023): locação de imóveis de terceiros por inexigibilidade de licitação e respectivo aditivo de prorrogação do prazo de vigência, com base na Lei



PREFEITURA DO
IPOJUCA
ESTADO DE PERNAMBUCO

**PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA**

Essas providências reforçam a **transparência, a legalidade e a motivação do processo**, além de evidenciar que a escolha do imóvel decorreu de análise técnica fundamentada, voltada à satisfação do interesse público.

3.2.7. Pesquisa de alternativas e demonstração da inviabilidade de competição

Complementarmente, o processo deverá ser instruído com documentação que evidencie as diligências realizadas para identificar alternativas disponíveis no mercado privado, mesmo que de forma sumária. Essa etapa é fundamental para sustentar a alegação de que o imóvel escolhido é o único, o mais vantajoso ou o mais adequado à demanda específica.

Para definir se a locação será precedida de licitação ou inexigibilidade, a Procuradoria Geral do Estado de Pernambuco estabelece como *"necessário que seja publicado aviso de intenção de contratar, com a indicação dos requisitos de instalação e de localização do imóvel indispensáveis para o atendimento da necessidade administrativa"*.

O órgão consultivo ressalta que, sendo a licitação a regra no novo regime da Lei 14.133/2021 (art. 51), *"a escolha pela celebração de contratação direta deve estar ancorada em demonstração de que apenas um imóvel é capaz de atender à demanda"*, sendo que *"a principal forma de demonstrar a singularidade do objeto é através da publicização de aviso de intenção de contratar, com vistas a prospectar o mercado imobiliário"*.⁶

Na hipótese de surgirem outras opções com características compatíveis, recomenda-se que a Administração avalie a viabilidade de realizar procedimento competitivo simplificado ou chamamento público, com vistas a ampliar a concorrência e assegurar a contratação mais vantajosa.

A adoção dessas medidas, ainda que resulte na escolha do imóvel originalmente identificado, confere maior robustez à motivação administrativa e reforça a conformidade da contratação com os princípios da impessoalidade, motivação e eficiência.

3.2.8. Estimativa de despesa e reserva orçamentária (art. 72, IV, da Lei nº 14.133/2021)

Documento elaborado pela área financeira demonstrando:

- A **previsão orçamentária** para arcar com a despesa;
- A **reserva de dotação** correspondente ao período contratado.

nº 14.133/2021. Recife: PGE-PE, 19 fev. 2025. Disponível em:
[https://www.pge.pe.gov.br/App_Themes/Parecer%20Referencial%20n.%200011.2025%20\(antigo%20Parecer%20Padr%C3%A3o%20n.%20006.2023%20-%20vers%C3%A3o%203\).pdf](https://www.pge.pe.gov.br/App_Themes/Parecer%20Referencial%20n.%200011.2025%20(antigo%20Parecer%20Padr%C3%A3o%20n.%20006.2023%20-%20vers%C3%A3o%203).pdf).

⁶ PERNAMBUCO. *Parecer Referencial nº 006/2023*, op. cit., p. 15.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA**

Nos termos da legislação orçamentária vigente e em observância ao princípio da legalidade da despesa pública, a assinatura do contrato e o consequente início de sua execução somente poderão ocorrer após a emissão do empenho prévio, o qual deverá ser suficiente para garantir a cobertura integral das despesas previstas no exercício financeiro correspondente. Tal medida constitui condição indispensável para a regularidade do gasto e para o controle da execução orçamentária, conforme exigem a Lei nº 4.320/1964 e a Lei de Responsabilidade Fiscal.

3.2.9. Documentação a ser apresentada pelo futuro contratado (locador):

Além dos documentos administrativos e técnicos que instruem o processo, é indispensável a apresentação, pelo proponente (futuro locador), de documentos que comprovem:

- Sua capacidade jurídica e fiscal para contratar com a Administração;
- A regularidade do imóvel objeto da locação;
- A legitimidade da posse ou propriedade.

3.2.9.1. Prova da titularidade do imóvel:

- Matrícula atualizada do imóvel emitida pelo cartório de registro de imóveis (preferencialmente com menos de 90 dias) ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade ou da posse do imóvel, a serem avaliados no caso concreto.

3.2.9.2. Regularidade fiscal do proponente:

- Certidão negativa de débitos com a **Fazenda Federal** (Receita Federal e Dívida Ativa da União);
- Certidão negativa de débitos com a **Fazenda Estadual**;
- Certidão negativa de débitos com a **Fazenda Municipal**, especialmente relativa ao domicílio do imóvel;
- Certidão de regularidade junto ao FGTS (CRF/FGTS) — caso o proponente seja pessoa jurídica.

3.2.9.3. Regularidade do imóvel:

- **Certidão de regularidade de IPTU** (comprovando inexistência de débitos vencidos);
- Comprovantes de **quitação das contas de água e energia elétrica** dos últimos 3 meses.



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE



PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

3.2.9.4. Condição de abastecimento:

Caso o imóvel seja abastecido por poço artesiano ou fonte alternativa de água, deve ser apresentada declaração do proprietário, sob as penas da lei, informando essa condição e assumindo a responsabilidade por sua potabilidade e legalidade ambiental.

A exigência desses documentos visa mitigar riscos jurídicos e operacionais, assegurando que o imóvel esteja apto à ocupação e que o locador atenda às condições mínimas exigidas para contratar com a Administração Pública.

3.2.10. Minuta de contrato

A minuta contratual deverá conter, obrigatoriamente, as **cláusulas essenciais previstas no art. 92 da Lei nº 14.133/2021**, devidamente adaptadas à natureza da contratação por locação de imóvel. Dentre os elementos mínimos que devem constar, incluem-se: a **identificação das partes contratantes**; a **descrição do objeto e da finalidade da locação**; a **definição do valor, forma e periodicidade de pagamento**; a **atribuição clara da responsabilidade pelo pagamento de tributos incidentes, em especial o IPTU**; bem como as condições relativas à **revisão, renovação e rescisão contratual**, conforme o interesse público. Devem ainda ser especificadas as **obrigações do locador e do locatário**, inclusive no que se refere à manutenção do imóvel, adaptações e eventuais garantias exigidas.

3.2.11. Designação do agente de contratação ou do agente público responsável pela condução da contratação, bem como da análise de conformidade da instrução processual por esse agente devidamente designado:

O Decreto nº 32/2025, em seu art. 7º, dispõe que compete ao agente público responsável pelo processo de contratação direta, nos casos de inexigibilidade de licitação, a adoção das providências necessárias para assegurar a veracidade do documento de exclusividade apresentado pela futura contratada, nos termos do §1º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

Embora o dispositivo não estabeleça, de forma expressa, a obrigatoriedade de designação formal, infere-se, da própria redação normativa, que o processo deve estar conduzido por agente público previamente identificado. Assim, é recomendável a juntada, aos autos, da portaria ou documento equivalente que ateste a designação do agente de contratação ou do agente público encarregado da condução do procedimento.

Esse agente, de acordo com as normas organizacionais do órgão ou entidade contratante, deverá analisar a conformidade da instrução processual, atestando a viabilidade da contratação à luz dos documentos apresentados. Nessa análise, deverá ser verificado o atendimento de todos os



PREFEITURA DO
IPOJUCA
CABANO DE VEREADORES

PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

requisitos legais, inclusive os previstos no Termo de Referência, como as exigências de habilitação e qualificação técnica.

3.2.12. Adoção de minutas padrão, elaboração de Nota Técnica pelo apoio jurídico do órgão ou entidade e submissão à análise da PGM:

Nos termos do art. 17 do Decreto Municipal nº 032/2025, todos os procedimentos de contratação direta devem ser submetidos à análise jurídica prévia. Assim, o processo deverá ser encaminhado à Assessoria Jurídica do órgão ou entidade demandante, quando houver, para emissão de Nota Técnica que analise os aspectos jurídico-formais da contratação direta por inexigibilidade, em consonância com as diretrizes estabelecidas neste parecer referencial. Na ausência de estrutura jurídica própria, a análise caberá à Procuradoria Geral do Município.

Instruídos os autos na forma prevista nos itens antecedentes, o órgão ou entidade competente deverá autuar a minuta do contrato, que deverá seguir os modelos padronizados disponibilizados pela Administração, com o preenchimento das lacunas conforme as peculiaridades do caso concreto.

Estando o procedimento em conformidade com os requisitos legais e com as orientações normativas aplicáveis, deverá ser declarada, no bojo da Nota Técnica, a regularidade da contratação direta.

Quando for o caso, a manifestação jurídica deverá também contemplar a análise do instrumento contratual — seja em minuta ou já assinado —, com verificação do correto preenchimento dos campos editáveis, da compatibilidade com a proposta apresentada e da aderência às condições estabelecidas no Termo de Referência.

3.2.13. Aprovação da autoridade competente (art. 72, VIII, da Lei nº 14.133/2021)

Após a devida instrução do processo, na forma delineada ao longo deste parecer, os autos deverão ser encaminhados à autoridade competente, a quem caberá validar os atos praticados e autorizar a contratação direta.

Ressalte-se que os elementos elencados no art. 72 da Lei nº 14.133/2021 foram objeto de análise específica neste opinativo, de modo que, no momento do encaminhamento à autoridade competente, já deverão constar nos autos os documentos que evidenciam: (i) a comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (inciso V); (ii) a razão da escolha do contratado (inciso VI); e (iii) a justificativa de preço (inciso VII), todos devidamente analisados pelos agentes públicos competentes por meio de pareceres técnicos.



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TERREIRO DE HERÓIS



PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

Uma vez autorizada a contratação direta e firmado o respectivo instrumento contratual, este deverá ser publicado no sistema utilizado pelo Município, com disponibilização automática no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme dispõe o parágrafo único do art. 72, combinado com o art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

Ressalte-se que a publicação do extrato do contrato supre a necessidade de divulgação do ato autorizativo emitido pela autoridade competente, sendo este dispensável quando o instrumento contratual já tiver sido publicizado.

Adicionalmente, nos termos do art. 94 da referida Lei, a publicação do contrato no PNCP constitui condição indispensável para a eficácia do instrumento e de seus eventuais aditamentos. Conforme o inciso II do mesmo dispositivo, essa providência deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da data da assinatura do contrato.

4 — ASPECTOS TRIBUTÁRIOS - LEGISLAÇÃO MUNICIPAL ESPECÍFICA:

4.1. Especificidades da legislação municipal – isenção de IPTU:

No âmbito do Município do Ipojuca, a responsabilidade pelo recolhimento do IPTU de imóvel locado ou cedido à Administração deve observar as disposições da **Lei Municipal nº 2.016, de 15 de outubro de 2021**, que alterou o art. 60 da Lei nº 1.181/1998 (Código Tributário Municipal).

4.2. Condições para isenção:

Nos termos do art. 60, inciso VII, com o respectivo §4º, fica estabelecido que o proprietário do imóvel **poderá** ser isentado do pagamento do IPTU e da TLP (Taxa de Limpeza Pública), desde que:

- A locação ou cessão seja formalizada por **instrumento contratual escrito** que estabeleça expressamente que o pagamento do IPTU será de responsabilidade da Prefeitura;
- O início da vigência contratual ocorra **até 1º de janeiro do respectivo exercício** para que haja isenção integral;
- Em caso de vigência iniciada após essa data, a **isenção será proporcional aos dias do ano-calendário cobertos pelo contrato**.

É importante ressaltar que a **atribuição do IPTU à Administração Pública não configura mera liberalidade**, devendo a **opção** por assumir essa responsabilidade **ser justificada tecnicamente e resultar em contrapartida econômica** vantajosa à Administração, como por exemplo a **redução proporcional do valor do aluguel**.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA**

A inclusão do IPTU como encargo público deve ser **objeto de negociação prévia com o locador**, devidamente registrada no processo, demonstrando que a medida **contribui para a economicidade da contratação**.

Quanto aos encargos tributários, o IPTU é obrigação legal do proprietário (art. 22, VIII, Lei nº 8.245/91). Caso haja transferência desse custo ao locatário, *'recomenda-se que se negocie para que o valor do aluguel somado aos custos tributários mensais não ultrapasse o valor máximo apurado no laudo'*, pois a extrapolação desse limite *'exigirá esforço argumentativo acrescido'* para demonstrar a vantajosidade da contratação (Parecer Padrão nº 0006/2023, PGE-PE).

4.3. Obrigações Administrativas para Isenção:

Conforme dispõe o art. 3º da Lei nº 2.016/2021, os órgãos da Administração Direta e Indireta devem:

- **Informar à Diretoria Geral de Administração Tributária – DIRGAT**, por meio de ofício, as **inscrições imobiliárias dos imóveis alugados ou cedidos**, anexando cópia dos contratos e eventuais aditivos;
- **Informar qualquer alteração da situação contratual** para que a DIRGAT possa adotar as providências cabíveis, incluindo o **lançamento proporcional dos tributos devidos**, quando cessar a condição de isenção.

O descumprimento desses deveres pode comprometer a regularidade fiscal do imóvel e gerar **encargos financeiros não previstos**, o que reforça a necessidade de **coordenação entre a unidade demandante, o setor jurídico e a administração tributária municipal**.

4.4. Obrigações Administrativas para Isenção:

Recomenda-se que a Administração Pública, ao formalizar contratos de locação, insira cláusula específica que defina de maneira clara a responsabilidade pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e demais encargos incidentes sobre o imóvel, indicando expressamente os prazos e os meios pelos quais deverá ser comprovada a quitação dessas obrigações.

É igualmente importante que se avalie, no caso concreto, a conveniência e a oportunidade de atribuir à Administração o encargo do IPTU. Tal decisão deve levar em conta o impacto financeiro da medida e a efetiva vantagem econômica decorrente da eventual isenção tributária negociada, nos termos da legislação municipal vigente.

Ademais, recomenda-se a manutenção de controle atualizado junto à Diretoria Geral de Administração Tributária (DIRGAT) e aos demais setores responsáveis, a fim de evitar cobranças

Este documento foi assinado digitalmente por João de Souza Leão, Cel. João de Souza Leão, s/n, Centro, Ipojuca – PE | CEP: 55.592-000. Para verificar as assinaturas vá ao site mpis.ipojuca.pe.gov.br e informe o código 9816-AB48-5032-8CBA.



PREFEITURA DO
IPOJUCA
PARANÁ DE MINAS GERAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

indevidas e assegurar o correto cumprimento das obrigações fiscais.

A adoção dessa disciplina contratual e administrativa contribui para a mitigação de riscos fiscais e financeiros, promovendo maior segurança jurídica tanto para a celebração quanto para a gestão dos contratos de locação firmados pela Administração.

5 – CONCLUSÃO:

Diante do exposto, considerando a necessidade de uniformização da atuação jurídica e o ganho de eficiência proporcionado pela edição de pareceres referenciais, apresenta-se o presente Parecer como orientação jurídica padrão a ser observada pelos órgãos da Administração Direta e pelas entidades da Administração Indireta do Município do Ipojuca nos processos de contratação direta por inexigibilidade, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, quando se tratar da locação de imóvel pela Administração Municipal.

Aprovado pelo Procurador Geral do Município, o presente Parecer Referencial, bem como os modelos padronizados de instrumentos contratuais a ele vinculados, passam a constituir orientação obrigatória a ser observada pelos órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta do Município do Ipojuca.

Ainda, nos termos do art. 53, § 5º, da Nova Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133/2021), e conforme a sistemática instituída por decreto municipal, os processos de inexigibilidade que adotem integralmente os modelos e orientações constantes deste Parecer poderão ser dispensados de remessa individualizada para análise prévia da Procuradoria Geral do Município, caso assim seja autorizado por ato da autoridade máxima da PGM.

Não obstante, entende-se que, neste momento, os processos de contratação direta que envolvam valores vultosos ou maior complexidade jurídica devem continuar sendo submetidos à análise da Procuradoria Geral do Município, de modo a assegurar maior segurança jurídica à contratação.

Assim, recomenda-se a aprovação do presente Parecer Referencial, juntamente com os instrumentos padronizados correspondentes, sem que isso implique, por ora, a dispensa automática do envio individualizado dos processos ao órgão jurídico competente.

Para garantir a adequada instrução dos processos abrangidos por este Parecer Referencial, recomenda-se que os autos sejam instruídos com: (a) cópia integral do presente parecer; (b) minuta padronizada, sempre que houver, devidamente adaptada ao objeto pretendido; (c) declaração de conformidade à minuta padrão emitida pelo agente público responsável pela elaboração do instrumento; e (d) *checklist* preenchido, com a identificação do servidor responsável.



PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

Nos casos em que forem necessárias adaptações às minutas padronizadas, os processos deverão ser encaminhados à Procuradoria Geral do Município, acompanhados da documentação pertinente, inclusive o *checklist* preenchido, a nota técnica emitida pela assessoria jurídica do órgão demandante e a indicação expressa dos ajustes realizados, com suas respectivas justificativas.

Persistindo dúvidas pontuais quanto à legalidade da instrução processual dos casos tratados neste Parecer Referencial, as consultas poderão ser encaminhadas à Procuradoria Geral do Município, por meio das autoridades máximas dos órgãos e entidades da Administração, acompanhadas da nota técnica do apoio jurídico interno e de demais documentos necessários à compreensão da matéria.

As orientações contidas neste parecer devem ser aplicadas de forma imediata, ressalvada a utilização das minutas contratuais padronizadas, cuja adoção será obrigatória para os processos iniciados após a publicação da portaria de aprovação dos respectivos instrumentos.

Por fim, registra-se que as orientações aqui expostas são de natureza jurídico-formal, voltadas à adequada instrução processual, não abrangendo aspectos técnicos ou o mérito das decisões administrativas tomadas pelos gestores públicos.

Submete-se, assim, a presente proposta de Parecer Padrão ao crivo superior para avaliação e, se for o caso, aprovação.

Ipojuca/PE, 07 de julho de 2025.



Documento assinado digitalmente
GLÓRIA FREIRE CORREIA LIMA VASCONCELOS
Data: 08/07/2025 20:41:25-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Glória Freire

Assessora de Secretaria | OAB/PE nº 20.359

À consideração superior.

Bruno de Farias Teixeira

Procurador Geral do Município



PREFEITURA DO
IPOJUCA
CABANA DO BARRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

CHECKLIST: INEXIGIBILIDADE – ART. 74, V – LEI Nº 14.133/2021

Objeto: Procedimento de Locação de Imóvel pela Administração Pública

Fundamento: Art. 74, inciso III, alínea f, da Lei nº 14.133/2021

Nº	ITEM A VERIFICAR	Nº FOLHAS DOS AUTOS	CUMPRIMENTO DA EXIGÊNCIA	OBSERVAÇÕES
1	Documento de Formalização da Demanda (DFD) emitido pelo setor competente, com justificativa clara da necessidade, descrição do objeto, quantidade estimada, data pretendida, grau de prioridade e identificação do responsável.		☒	
2	Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado ou justificada a sua dispensa, devidamente fundamentada.		☒	
3	Publicação em site oficial e no PNCP, com vistas a identificar a existência de outros imóveis que possam atender à necessidade da Administração		☒	
4	Termo de Referência (TR) detalhado, mesmo que simplificado, com objeto, justificativa, condições de execução, critérios de medição/pagamento e justificativa da inexigibilidade com a demonstração inequívoca da exclusividade do imóvel.		☒	
5	Proposta de Preço detalhada, com informações sobre tributos e encargos.		☐	
6	Nota Técnica da Assessoria Jurídica do órgão, abordando: (i) laudo de avaliação; (ii) enquadramento na inexigibilidade de licitação.		☐	

Este documento foi assinado digitalmente por Bruno De Faria Teixeira. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código 9658-A845-5032-8CBA.



IPOJUCA
TRABALHO DE SERVIDOR



PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA

- | | | |
|----|--|--------------------------|
| 7 | Documentos de comprovação da propriedade do imóvel. | ☐ |
| 8 | Laudo de Avaliação, e Declaração de Compatibilidade de Preços subscrita pelo setor competente | ☐ |
| 9 | Declaração de Disponibilidade Orçamentária (DDO) atualizada, com indicação da dotação orçamentária e previsão de empenho integral para o exercício financeiro. | ☐ |
| 10 | Documentação de Habilitação completa, incluindo regularidade fiscal, trabalhista, jurídica, de IPTU e inexistência de débitos com as concessionárias de energia e água. | ☐ |
| 11 | Designação/Portaria do Agente de Contratação ou Agente Público responsável, indicando quem analisou a conformidade da instrução processual | ☐ |
| 12 | Minuta Contratual Padronizada preenchida conforme orientações, com declaração de conformidade pelo responsável. | ☐ |
| 13 | Autorização da Autoridade Competente, com comprovação da validação dos requisitos legais (art. 72 da Lei 14.133/2021) e publicação no PNCP, no prazo legal. | ☐ |
| 14 | Cópia deste Parecer Referencial anexada aos autos para registro. | ☐ |
| 15 | Declaração de Conformidade assinada pelo agente de contratação ou agente público designado, atestando que todos os requisitos legais e orientações constantes neste parecer foram observados na instrução do processo. | ☐ |

Este documento foi assinado digitalmente por: Bruno Da Faria Texeira
Para verificar as assinaturas vá ao site mga.ipojuca.pe.gov.br ou ao endereço eletrônico do órgão emissor.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/9658-AB49-5032-8CBA> ou vá até o site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 9658-AB49-5032-8CBA



Hash do Documento

FFB8BB04FAB5355079261A1CABD0028AB04BBAC79C3A05EBC512E816F16D041E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/07/2025 é(são) :

☒ **Nome no certificado:** Bruno De Farias Teixeira em 11/07/2025 10:51 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital





AUTORIZAÇÃO

AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AUTORIZO a locação de imóvel de propriedade de **JOSÉ ERIVALDO RODRIGUES**, CPF nº **056.064.344-66** para instalação do Polo de Regulação, com base no art. 74, V da Lei nº 14.133/21 e encaminho à Secretaria de Planejamento, para prosseguimento, em atendimento ao que determina a legislação, com a finalidade de atender a população ipojuca, pelo período de 12 meses, renováveis por até 10 anos.

Ante o exposto, submeto o presente ato à autoridade processadora e autuadora para providências cabíveis.

Ipojuca, 19 de agosto de 2025.



NETO GUERRA

Secretário de Saúde

NETO GUERRA
SECRETÁRIO DE SAÚDE DO IPOJUCA
MATRÍCULA: 70020/2



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO E VERDADE

MINUTA

CONTRATO DE LOCAÇÃO
Nº ____/2025 QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DO
IPOJUCA, POR INTERMÉDIO DA
SECRETARIA DE SAÚDE, E O SR.
JOSÉ ERIVALDO
RODRIGUES, NOS TERMOS
ABAIXO ADUZIDOS:

O **MUNICÍPIO DO IPOJUCA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, na Rua Cel. João de Souza Leão, s/n, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.294.386/0001-08, através da **SECRETARIA DE SAÚDE**, órgão público integrante da Administração Direta do Poder Executivo Municipal do Ipojuca, neste ato representado por seu secretário, o Sr. **ANTÔNIO GUERRA BARRETO NETO**, Matr. Nº 70020, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e de outro lado, na qualidade de **LOCADOR**, o Sr. **JOSÉ ERIVALDO RODRIGUES**, brasileiro, casado, motorista, inscrito no CPF sob o nº **056.064.344-66**, residente à Rua José Marinho Alves, nº 01, Centro, Ipojuca/PE, CEP: 55590-014, Ipojuca-PE, têm entre si justo e acordado, e celebraram o presente **CONTRATO Nº ____/2025** proveniente do **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº ____/2025**, **PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE Nº 127/2025** regularmente ratificado em ____/____/____, com fundamento no artigo 74, no inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente **CONTRATO** a locação do imóvel situado à Rua Gilvan Leôncio Marques, nº 01, Centro, Ipojuca/PE, CEP: **55590-000**, **Inscrição Imobiliária 3.0003.002.01.0280.0001-7**, **Sequencial nº 1006797.3**, para a finalidade de abrigar o Polo de Regulação, conforme especificações constantes do Termo de Referência - TR, da Proposta do **LOCADOR**, e dos demais documentos que instruem o Processo em epígrafe, em especial o **Laudo de Avaliação Prévia de Imóvel nº 052/2025**, apuração do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos, a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração Pública e que evidenciem vantagem para ela que são partes integrantes e vinculam a contratação para todos os fins de direito, independentemente de transcrição.

PARÁGRAFO ÚNICO: Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

O prazo de vigência do **CONTRATO** é de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de sua assinatura, admitida a prorrogação por até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107, da Lei nº 14.133/2021.



PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante assinatura de termo, precedido de **vistoria do imóvel**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A prorrogação da vigência será formalizada em termo aditivo e fica condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que o há interesse na manutenção do imóvel e de que as condições e os preços, considerados eventuais reajustes incidentes, permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o **LOCADOR**, sendo necessária a elaboração de laudo de avaliação a cada prorrogação para fins de aferição da compatibilidade mercadológica do valor do aluguel.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

PARÁGRAFO QUARTO: É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência deste contrato, bem como sua prorrogação por prazo indeterminado, mesmo na hipótese de utilização irregular do imóvel pelo **LOCATÁRIO** depois de findo o prazo de vigência acordado.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO

O valor do aluguel mensal é de **RS 7.155,00 (sete mil, cento e cinquenta e cinco reais)**

O valor anual é de **RS 85.860,00 (oitenta e cinco mil, oitocentos e sessenta reais)**

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O valor acima indicado inclui os custos de ocupação do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O IPTU do imóvel locado será isento, enquanto durar a locação, na forma da Lei Municipal nº 2.016, de 15 de outubro de 2021.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (taxas de condomínios, água, esgoto, energia elétrica, tributos etc) cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao **LOCATÁRIO** serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, no primeiro mês de vigência contrato, até a data de devolução delas, no momento do encerramento do contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do **exercício financeiro de 2025**, na dotação abaixo discriminada:

Programa: 10.302.1405.2149

Despesa: 3.3.90.36

Fonte: 172

PARÁGRAFO ÚNICO: No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas de mesma natureza, cujo empenho será objeto de termo de apostilamento no início de cada exercício financeiro.



CLÁUSULA QUINTA – DA REAJUSTE E DA REVISÃO

O valor do aluguel é fixo e irrevogável no prazo de um ano, contado da data de assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O valor do aluguel será reajustado em periodicidade anual contada a partir da data de assinatura deste contrato utilizando-se, para tanto, o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC**, fornecido pelo IBGE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O **LOCADOR** deverá pleitear o reajuste de preços durante a vigência do **CONTRATO**, mediante requerimento formal, e antes de eventual prorrogação, sob pena de, não o fazendo tempestivamente, ocorrer a preclusão do seu direito ao reajuste.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os pedidos de reajustamento deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo **LOCADOR**.

PARÁGRAFO QUARTO: Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido analisado o pedido de reajuste tempestivamente formulado, deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajustamento, sob pena de preclusão.

PARÁGRAFO QUINTO: O reajustamento será formalizado mediante apostilamento, exceto se a sua concessão coincidir com a prorrogação contratual, quando poderá ser formalizado por termo aditivo.

PARÁGRAFO SEXTO: O direito ao reajustamento poderá ser objeto de renúncia expressa, parcial ou integral, bem como de negociação entre as partes, com vistas a garantir a vantajosidade da manutenção do ajuste para o interesse público.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o **LOCADOR** aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

PARÁGRAFO OITAVO: Nos reajustes subsequentes ao primeiro, a anualidade será contada a partir da data do fato gerador que deu ensejo ao último reajuste concedido ou objeto de renúncia.

PARÁGRAFO NONO: Será assegurado o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do **CONTRATO** em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do **CONTRATO** tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no **CONTRATO**.

PARÁGRAFO DÉCIMO: O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do **CONTRATO** e antes de eventual prorrogação, sob pena de preclusão.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: Os pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do **CONTRATO** deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pela **LOCADORA**.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: A extinção do **CONTRATO** não configura óbice para o reconhecimento do direito ao reajuste ou ao restabelecimento do equilíbrio econômico-



financeiro **CONTRATO**, desde que requeridos tempestivamente, hipóteses em que serão concedidos a título de indenização por meio de Termo de Quitação.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O **LOCATÁRIO** é obrigado a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;
- b) 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;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- d) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- e) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- f) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás (se houver), água e esgoto;
- g) Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- h) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração.

PARÁGRAFO ÚNICO: O **LOCATÁRIO** somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O **LOCADOR** é obrigado a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- e) Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, salvo na hipótese de isenção nos termos da Lei Municipal nº 2.016, de 15 de outubro de 2021.
- f) Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- g) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício;
- h) Fornecer, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- i) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA OITAVA – DA GESTÃO DO CONTRATO



A Gestão e a Fiscalização deste Contrato será feita por servidores designados, através de Portaria específica, nos termos do art. 8º, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, tendo ciência quando da assinatura deste contrato.

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

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

PARÁGRAFO TERCEIRO: Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o **fiscal técnico** do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

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

PARÁGRAFO QUINTO: No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o **fiscal técnico** do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: O **fiscal técnico** do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

PARÁGRAFO SÉTIMO: O **fiscal administrativo** do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

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

PARÁGRAFO NONO: O **gestor do contrato** coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à



verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

PARÁGRAFO DÉCIMO: O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

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

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO: O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158, da Lei nº 14.133/2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

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

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO: O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO: O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO: 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.

PARÁGRAFO DÉCIMO OITAVO: As comunicações entre as partes devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.



PREFEITURA DO

IPÓJUCA

VEREADOR

PARÁGRAFO DÉCIMO NONO: O **LOCATÁRIO** poderá convocar representante da **LOCADORA** contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO: Após a assinatura do contrato, o **LOCATÁRIO** poderá convocar o representante do **LOCADOR** para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO PRIMEIRO: O **CONTRATANTE** designa a Sra Tarciana Cristina Araujo da Mota, Diretora, mat. nº 80538, para ser o gestor como servidor responsável pela Gestão do **CONTRATO**, e a Sra. Lais Nathalia Maciel, Gerente, mat. nº 80326, como servidor responsável pela **fiscalização** do **CONTRATO**.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO SEGUNDO: A substituição do responsável (fiscal ou gestor), por razões de conveniência ou interesse público, será realizada mediante simples apostilamento ao presente **CONTRATO**, devendo o substituto assinar **termo de ciência**.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações descritas no item anterior, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, serão indenizadas pelo **LOCADOR** e permitem o exercício do direito de retenção.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do **LOCADOR**, é facultado ao **LOCATÁRIO** a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As benfeitorias voluptuárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelo **LOCADOR**, hipótese em que caberá indenização.

PARÁGRAFO QUARTO: Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

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

PARÁGRAFO SEXTO: Caso as modificações ou adaptações feitas pelo **LOCATÁRIO** venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às suas expensas.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

As alterações contratuais serão obrigatoriamente formalizadas mediante celebração de prévio termo aditivo ao presente instrumento, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês, conforme art. 132, da Lei nº 14.133/2021.



PARÁGRAFO PRIMEIRO: A supressão ou acréscimo da área do imóvel (construída ou de terreno) ou a modificação na destinação do imóvel serão formalizadas mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Registros que não caracterizam alteração do **CONTRATO** podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136, da Lei nº 14.133/2021.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na hipótese de ser o **LOCADOR** pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO QUARTO: Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do **LOCATÁRIO**, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, deverá ser negociada redução proporcional do valor da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

O contrato se extingue quando:

- I. Por mútuo acordo entre as partes;
- II. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do **LOCATÁRIO** no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- III. No interesse do serviço público;
- IV. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;
- V. Por inadimplemento contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o **LOCADORA**, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso não notifique tempestivamente o **LOCADOR**, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o **LOCATÁRIO** ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 1 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º, da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413, do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A extinção do contrato por razões de interesse público ou em decorrência de caso fortuito ou força maior, desde que ausente culpa do **LOCADOR**, ensejará o ressarcimento dos prejuízos por este regularmente comprovados.

PARÁGRAFO QUARTO: A extinção antecipada do contrato pelo **LOCATÁRIO**, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta o **LOCADOR** se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.



PARÁGRAFO QUINTO: Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel locado, conforme art. 4º, da Lei nº 8.245/1991.

PARÁGRAFO SEXTO: Caso o imóvel seja alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo **LOCADOR** com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR** está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso seja verificado que o **LOCADOR** deixou de executar o objeto em consonância com o Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas sancionadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156, da Lei nº 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Em situações em que surgirem dúvidas ou discordâncias sobre a execução do objeto, seja quanto à dimensão, qualidade ou quantidade, a Administração irá solicitar o **LOCADOR** a emissão de Nota Fiscal referente à parcela incontroversa para fins de liquidação e pagamento, conforme preconiza o art. 143, da Lei nº 14.133/2021.

PARÁGRAFO QUARTO: A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que o **LOCADOR** realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

PARÁGRAFO QUINTO: A contagem do prazo previsto no caput da **Cláusula Décima Segunda** será adiado até que o **LOCADOR** regularize quaisquer irregularidades relacionadas à execução do objeto ou nos documentos necessários à liquidação da despesa, incluindo erros na emissão da nota fiscal ou fatura, sem ônus ao **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO SEXTO: O **LOCADOR** deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura, a documentação relacionada no art. 68, da Lei nº 14.133/2021 e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.

PARÁGRAFO SÉTIMO: No caso de atraso pelo **LOCATÁRIO**, os valores devidos ao **LOCADOR** serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGPM de correção monetária.

PARÁGRAFO OITAVO: O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicado pelo **LOCADOR**.

PARÁGRAFO NONO: O **LOCATÁRIO** efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PENALIDADES

Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o **LOCADOR** que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o processo de contratação;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º, da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- i) Advertência, quando o **LOCADOR** der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, de acordo com o art. 156, §2º, da Lei nº 14.133/2021;
- ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, conforme art. 156, §4º, da Lei nº 14.133/2021;
- iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, conforme art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021;
- iv) Multa: moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

PARÁGRAFO SEGUNDO: A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao **LOCATÁRIO**, conforme art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, de acordo com art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/2021.

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



PARÁGRAFO QUINTO: Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo **LOCADOR**, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada, se houver, ou será cobrada judicialmente, de acordo com art. 156, §8º, da Lei nº 14.133/2021.

PARÁGRAFO SEXTO: Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

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

PARÁGRAFO OITAVO: Na aplicação das sanções serão considerados, conforme art. 156, §1, da Lei nº 14.133/2021:

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

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

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

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: O **LOCATÁRIO** deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP),



instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal, de acordo com Art. 161, da Lei nº 14.133/2021.



PREFEITURA DE
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/1993 e, subsidiariamente, na Lei nº 14.133/21, nas demais normas aplicáveis e nas normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA EXECUÇÃO DO OBJETO

O modelo de locação adotado será o tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O serviço será prestado no seguinte local: imóvel localizado na Rua Gilvan Leôncio Marques, nº 01, Centro, Ipojuca/PE, CEP: 55590-000, Inscrição Imobiliária 3.0003.002.01.0280.0001-7, Sequencial nº 1006797.3, para a finalidade de abrigar o Polo de Regulação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O início da execução contratual dar-se-á no prazo máximo de 3 dias, contados a partir da assinatura do contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O recebimento do imóvel estará rigorosamente condicionado à verificação do atendimento das condições especificadas no Termo de Referência e vistoria, sob pena de serem aplicadas às sanções estabelecidas neste Contrato.

PARÁGRAFO QUARTO: O objeto será contratado por meio do regime de execução empreitada por preço global.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO

Incumbirá ao **LOCATÁRIO** providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

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

E por estarem assim justas e contratadas, foi lavrado este instrumento que, após lido, conferido e achado conforme vai assinado e rubricado em 02 (duas) vias de igual teor, pelas partes e 02 (duas) testemunhas abaixo identificadas.



Ipojuca, _____ de _____ de 2025.



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

Antônio Guerra Barreto Neto
Matr. 70020
Secretário de Saúde

José Erivaldo Rodrigues
LOCADOR

CIENTES:

Gestor do contrato
Matricula nº _____
CPF nº _____

Fiscal do contrato
Matricula nº _____
CPF nº _____

TESTEMUNHAS:

CPF nº _____

CPF nº _____



NOTA TÉCNICA – AJUR



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



NOTA TÉCNICA Nº 04 – ASSESSORIA JURÍDICA

Assunto: Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Polo de Regulação.

Interessado: Secretaria Municipal de Saúde

I – DO OBJETO

A presente Nota Técnica tem por finalidade analisar e fundamentar juridicamente o procedimento de contratação, por inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Polo de Regulação, situado na Rua Gilvan Leôncio Marques, nº 02, Centro, Ipojuca/PE.

II – DOS FATOS

Trata-se de locação de imóvel para o funcionamento do Polo de Regulação, de interesse da Diretoria de Regulação da Secretaria de Saúde de Ipojuca.

Foi apresentado laudo de avaliação imobiliária, em 01 de agosto de 2025, realizado por profissional habilitado, cujo valor médio de locação apurado foi de R\$ 7.155,00 (sete mil, cento e cinquenta e cinco reais).

O referido laudo atende aos requisitos técnicos e formais previstos na Lei nº 14.133/2021, garantindo que o preço estimado encontra-se compatível com o valor de mercado, em observância aos princípios da razoabilidade, economicidade e interesse público.

III – DO ENQUADRAMENTO JURÍDICO

Considerando a natureza singular da contratação, que envolve a locação de imóvel cujas características atendem de forma específica e adequada às necessidades da Administração, verifica-se a hipótese de inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, in verbis:

*"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial: (...)
III – para contratação de imóvel cujas características de localização e instalação condicionem a sua escolha."*

No caso em análise, restou demonstrada a inviabilidade de competição, uma vez que



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

o imóvel possui localização estratégica e características físicas adequadas ao funcionamento da unidade de saúde, atendendo às necessidades operacionais e de atendimento à população local.

IV – DA PUBLICAÇÃO DO INTERESSE EM CONTRATAR

Ressalta-se que, em atendimento ao disposto no art. 72, §3º, da Lei nº 14.133/2021, deve ser realizada a publicação do interesse em contratar, como medida de transparência e de observância aos princípios da publicidade, impessoalidade, transparência, isonomia e eficiência, garantindo a ampla ciência a eventuais interessados e a possibilidade de manifestação de propostas compatíveis. Essa medida reforça a legalidade e a legitimidade do procedimento, assegurando que a contratação atenda de forma efetiva ao interesse público, em conformidade com as diretrizes da nova lei de licitações.

V – DO ATENDIMENTO AO PARECER REFERENCIAL Nº 03/2025 – PGM

A contratação deve observar integralmente as orientações constantes no Parecer Referencial nº 03/2025 da Procuradoria-Geral do Município, cumprindo todos os requisitos exigidos em check list.

V – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica atesta que o procedimento para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Residência Terapêutica está devidamente instruído e fundamentado, encontrando respaldo no art. 74, III, da Lei nº 14.133/2021, bem como no Parecer Referencial nº 03/2025 da Procuradoria-Geral do Município, estando preenchidos todos os requisitos legais e formais necessários à formalização da contratação, devendo ser encaminhado para publicação de interesse em contratar, a fim de se verificar se existem outros imóveis disponíveis na mesma região, garantindo a isonomia do processo.

Encaminhe-se o presente à autoridade competente para as providências administrativas cabíveis.

Ipojuca, 19 de agosto de 2025.


Marília Uchôa

Advogada – OAB/PE 28916

ESTADO DE PERNAMBUCO
MUNICÍPIO DE IPOJUCA

PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA - DIRETORIA DE LICITAÇÃO
AVISO DE INTENÇÃO DE CONTRATAR POLO DE REGULAÇÃO**AVISO DE INTENÇÃO DE CONTRATAR****SECRETARIA DE SAÚDE**

MODALIDADE: Inexigibilidade de Licitação – Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021

OBJETO: A Secretaria de Saúde torna pública a intenção de contratar pessoa Física ou Jurídica para a locação de imóvel, a fim de atender às necessidades administrativas de instalação do Polo de Regulação. O imóvel deve atender aos seguintes requisitos de instalação e localização indispensáveis à prestação do serviço público:

.Localização: Rua Gilvan Leôncio Maques, Centro, Ipojuca/PE

.Características físicas: área total construída de aproximadamente 120m²

. Finalidade: Funcionamento do Polo de Regulação

Dispor de: boas condições de rede lógica, incluindo cabeamento e oferta de pontos de voz e de dados; Sala para Regulação; Copa/refeitório; Banheiros; Recepção; Depósito de materiais e equipamentos; Sala administrativa; boas condições e infraestrutura de instalações de ar-condicionado para instalação e funcionamento.

JUSTIFICATIVA: A locação do imóvel fundamenta-se na inviabilidade de competição, conforme previsto no art. 74 V, da Lei nº 14.133/21, uma vez que as características de instalação e localização tornam necessária sua escolha, visando a melhor eficiência na prestação do serviço público.

PRAZO PARA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE:

Os interessados que possuam imóvel que atendem aos requisitos acima mencionados poderão apresentar manifestação de interesse no prazo de 3 dias úteis, enviando documentação comprobatória e proposta de locação para o endereço eletrônico licitacao@ipojuca.pe.gov.br protocolando diretamente na sede do órgão, no endereço Rua Cel. João de Souza Leão, s/n de segunda a sexta das 8h às 14h.

PROPOSTAS

A proposta deverá seguir as regras estabelecidas no estudo técnico preliminar e acompanhadas de todos os documentos nele estabelecidos, solicitados através do endereço eletrônico licitacao@ipojuca.pe.gov.br, protocolando diretamente na sede da Prefeitura, no setor de licitação, no endereço na Rua cel. de Souza Leão, Centro, Ipojuca, de segunda a sexta das 8h às 14h.

AValiação das Propostas:

A Administração analisará as manifestações apresentadas considerando a adequação do imóvel às necessidades institucionais, compatibilidade da localização e economicidade da contratação.

Caso não haja imóveis disponíveis que atendam aos critérios estabelecidos, a Administração seguirá com a contratação direta do imóvel identificado, conforme justificativa técnica e legal.

Ipojuca, 19 de agosto de 2025

NETO GUERRA
Secretário de Saúde

Publicado por:
Clarisse Alexandre Teixeira Lopes
Código Identificador: 907BB24F



Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 01/09/2025. Edição 3918

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amupe/>



CERTIDÃO DE TRANSCURSO DE PRAZO

CERTIFICO que transcorreu "in albis" o prazo para apresentação de propostas, conforme Aviso de Intenção de Contratar, publicado no Diário Oficial de 01/09/2025 edição 3918-907BB24F, QUE não houve o recebimento de propostas no prazo conforme demonstrativo (anexo) de histórico de e-mails, do endereço eletrônico informado na publicação de edição supracitada referente ao Processo Administrativo 240/2025 (INEXIGIBILIDADE Nº 152/2025). Cujo objeto é a contratação de pessoa física ou pessoa jurídica para a Locação de imóvel para funcionamento do POLO DE REGULAÇÃO

Ipojuca, 05 de SETEMBRO de 2025.

CLARISSE TEIXEIRA
Agente de Contratação



Criar...



Email



Contatos



Calendário



Configurações



Modo escuro



Sobre



Sair



Webmail Home

- Caixa de entrada
- Rascunhos
- Enviados
- Spam
- Lixeira
- Arquivo
- PL 114 - CONCORRÊNCIA...

Pesquisar...

- MAILER-DAEMON@mail-v... Hoje 11:11
- Undelivered Mail Returned to Sen...
Emerson Rodrigues de So... Hoje 09:32
- Re: SECRETARIA DE TURISMO - L...
jepac licitacao Hoje 09:05
- SOLICITAÇÃO DE EDITAL - PL 18...
Inexp - Instituto Nacional de Ex... 52 KB
- IA na prática: oficinas que vão tra...
secretaria agricultura Qui. 11:14
- Licitação para aquisição de defen...
Emerson Rodrigues de So... Qua. 17:50
- Re: SECRETARIA DE TURISMO - L...
Inexp - Instituto Nacional ... Qua. 15:00
- Um presente para você decidir: e...
André Félix Qua. 14:55
- Re: Fwd: CONCORRÊNCIA 604/20...
André Félix Qua. 14:36
- Re: esclarecimento CE 04-2025
Inexp - Instituto Nacional ... Qua. 14:02
- Últimas horas para economizar n...
Inexp - Instituto Nacional ... Qua. 14:01
- Hoje é o fim do lote com valor pr...
ccsaude Arquivo Qua. 13:46
- AVISO DE INTENÇÃO DE CONTR...
Juridico Assistencia Social Qua. 13:34
- AVISO INTENÇÃO DE CONTRATA...
Juridico Assistencia Social Qua. 10:18
- SOLICITAÇÃO DE PUBLICAÇÃO - ...
André Félix Qua. 10:10
- Confirmação de Leitura (exibida): ...
Mail Delivery System Qua. 09:39
- Delivery Status Notification
Inexp - Instituto Nacional d... Ter. 17:01
- Falta 1 dia para a virada de lote
Controladoria Protocolo Ter. 16:51
- Fwd: Solicitação de parecer para ...
Secretaria de Projetos Esp... Ter. 14:14
- Arquivo final da PRAÇA LUIZ AFO...
Inexp - Instituto Nacional d... Ter. 14:03
- IA na prática: oficinas que vão tra...
secretaria agricultura Ter. 12:15
- Re: Licitação das Bancas de Feira...
ralicitacao@eletronica.c... Ter. 11:46
- Re: Notificação extrajudicial - Pre...
ralicitacao@eletronica.c... Ter. 11:19
- Confirmação de Leitura (exibida): ...
secretaria agricultura Ter. 10:13
- Re: Licitação das Bancas de Feira...
sepe.orcamento@ipojuca... Ter. 10:11
- Encaminhamento de planilhas atu...
secretaria agricultura Seg. 13:48



- Caixa de entrada
- Rascunhos
- Enviados
- Spam
- Lixeira
- Arquivo
- PL 114 - CONCORRÊNCIA ...

Configuraç...

Modo esc...

Sobre

Sair

Webmail Home

- Pesquisar...
- Arquivo final da PRAÇA LUIZ AFO...
Inexp - Instituto Nacional d... Ter, 14:03
 - IA na prática: oficinas que vão tra...
secretaria agricultura Ter, 12:15
 - Re: Licitação das Bancas de Feira...
ralitacao@eletronica.c... Ter, 11:46
 - Re: Notificação extrajudicial - Pre...
ralitacao@eletronica.c... Ter, 11:19
 - Confirmação de Leitura (exibida): ...
secretaria agricultura 671 KB
 - Re: Licitação das Bancas de Feira...
sepe.orcamento@ipojuca... Ter, 10:11
 - Encaminhamento de planilhas atu...
secretaria agricultura Seg, 13:48
 - Fwd: Licitação das Bancas de Feir...
Jurídico Assistentia Social Seg, 12:16
 - Re: PL 227/2025 - LOCAÇÃO MAE ...
SANTOS Raimundo 2025-08-29 17:55
 - CONCORRÊNCIA 004/2025
Inexp - Instituto Na... 2025-08-29 14:02
 - ÚLTIMAS VAGAS PARA O LOTE P...
Suas Ipojuca 2025-08-29 13:46
 - Gêneros Alimentícios
occsaude Arquivo 2025-08-29 11:32
 - Fwd: Aviso de intenção de contrat...
cleusa.tragle@zeni... 2025-08-29 08:43
 - Seminário Zênite
Carlos Cesar 2025-08-28 19:15
 - Re: SOLICITAÇÃO
Marcus Renze 2025-08-28 16:32
 - Resposta - Nota Técnica - Cadastr...
Inexp - Instituto Na... 2025-08-28 11:01
 - E se você criasse o ETP em minut...
Controladoria Prot... 2025-08-27 15:40
 - Fwd: Processo Licitatório nº 223/...
Grimalde Carvalho 2025-08-27 11:24
 - PRQC. LICITATÓRIO: 067/2025 - R...
Inexp - Instituto Na... 2025-08-27 10:03
 - Domine a fase preparatória com F...
Mílenn Beraldo 2025-08-27 09:27
 - RES: Solicitação de Cadastro - Pre...
occsaude Arquivo 2025-08-26 14:31
 - AVISO DE INTENÇÃO DE CONTRA...
Inexp - Instituto Na... 2025-08-26 10:46
 - O preço de ficar parado é mais alt...
Maria Gabryella du... 2025-08-25 15:25
 - INEX, 79/2025 - LOCAÇÃO DEPOS...
Controladoria Prot... 2025-08-23 14:34
 - Fwd: Solicitação de Parecer da PL...
licitacao@diafilco... 2025-08-23 14:27
 - Solicitação do Edital





DECLARAÇÃO

Processo Administrativo nº 240/2025

Processo Licitatório nº 240/2025 – Inexigibilidade nº 152/2025

No uso das atribuições legais que me são conferidas, **DECLARO**, para os devidos fins, que o processo em epígrafe cumpre integralmente todos os requisitos legais previstos na Lei nº 14.133/2021, em especial no que dispõe o art. 74, inciso V, tratando-se de contratação direta por inexigibilidade de licitação.

Ressalto que foram observados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, bem como demonstrada a compatibilidade do objeto com o interesse público, restando, portanto, regular e apto a produzir seus efeitos jurídicos.

Por ser a expressão da verdade, firmo a presente declaração, determinando a juntada aos autos do processo correspondente.

Ipojuca, 05 de setembro de 2025.

NETO GUERRA
SECRETÁRIO DE SAÚDE DO IPOJUCA
MATRÍCULA 104.30.11

Neto Guerra
Secretário Municipal de Saúde do Ipojuca



TERMO DE RATIFICAÇÃO

RATIFICO, em todos os seus termos, o **Processo Administrativo Nº 240/2025, Processo Licitatório Nº 240/2025, Inexigibilidade Nº 152/2025**, Cujo o objeto é a locação de imóvel, situado à Rua Gilvan Leôncio Marques, nº 02, para o funcionamento do Polo de Regulação, a ser efetivado com o proprietário, José Erivaldo Rodrigues, no valor global anual de R\$ 85.860,00 (oitenta e cinco mil, oitocentos e sessenta reais).

Fundamento Legal: Art. 74, inciso V, Lei 14.133/2021.

Nessa oportunidade, determino a publicação deste ato e **AUTORIZO** o empenho dos Recursos que farão face às despesas da contratação.

Ipojuca, 05 de setembro de 2025.

NETO GUERRA
SECRETÁRIO DE SAÚDE DO IPOJUCA
MATRÍCULA: 70070/2
Neto Guerra
Secretário Municipal de Saúde do Ipojuca



NOTA DE ROTINA

Setor demandante:	Secretaria Municipal de Saúde
Data de Recebimento:	28/08/2025
Data da análise:	01/09/2025
Objeto do Processo:	INEX. Locação de imóvel para funcionamento do POLO DE REGULAÇÃO
Modalidade:	Inexigibilidade

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA - DFD:

REQUISITO	PREENCHE?		Não se Aplica	AJUSTES NECESSÁRIOS
	SIM	NÃO		
Dados da(s) Unidade(s) Requisitante(s) e do(s) Técnico(s) Responsável(eis)	Sim			
Justificativa da necessidade da contratação	Sim			
Descrição sucinta do objeto	Sim			
Quantidade a ser contratada, quando couber, considerada a expectativa de consumo anual			Não se aplica	
Estimativa preliminar do valor da contratação, por meio de procedimento simplificado	Sim			
Indicação da data pretendida para a conclusão da contratação, a fim de não gerar prejuízos ou descontinuidade das atividades do órgão ou da entidade	Sim			
Grau de prioridade da compra ou da contratação em baixo, médio ou alto, de acordo com a metodologia estabelecida pelo órgão ou pela entidade contratante			Não se aplica	
Indicação da disponibilidade orçamentária	Sim			
Indicação de vinculação ou dependência com o objeto de outro documento de formalização de demanda para a sua execução, com vistas a determinar a sequência em que as contratações serão realizadas			Não se aplica	
Nome da área requisitante ou técnica	Sim			



com a identificação do responsável

PESQUISA DE PREÇOS:

REQUISITO	PREENCHE?		AJUSTES NECESSÁRIOS
	SIM	NÃO	
De acordo com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021, o valor previamente estimado da contratação deve ser compatível com os valores de mercado, considerando: Bancos de dados públicos: Utilização de sistemas oficiais que disponibilizam informações sobre preços praticados em contratações públicas anteriores. Contratações similares de outros entes públicos: Análise de aquisições e contratações semelhantes realizadas por outros órgãos ou entidades públicas no período de até um ano anterior à data da pesquisa. Dados de pesquisa publicada em mídia especializada ou sites eletrônicos especializados: Consultas a fontes reconhecidas e atualizadas no momento da pesquisa, desde que os dados tenham sido publicados nos seis meses anteriores à data da pesquisa. Pesquisa direta com fornecedores: Solicitação formal de cotações a, no mínimo, três fornecedores, com justificativa da escolha desses fornecedores e registro das cotações obtidas. Metodologias para Definição do Preço Estimado: A Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021 complementa a Lei nº			Laudo de avaliação de imóvel nº 001/2025 realizado pela Secretaria de Meio Ambiente.



14.133/2021, estabelecendo metodologias para a definição do preço estimado:

Média: Soma de todos os preços coletados, dividida pelo número de cotações obtidas.

Mediana: Valor central de uma sequência de preços ordenados, sendo ideal para situações em que há grande variação entre os preços coletados.

Menor Preço: Utilizado quando os métodos anteriores não são aplicáveis, garantindo a seleção do menor valor possível dentro das condições estabelecidas.

DECLARAÇÃO DE VANTAJOSIDADE DESCRREVENDO A METODOLOGIA UTILIZADA

Sim

MAPA DA PESQUISA OU OUTRO INSTRUMENTO COMO O LAUDO TÉCNICO, OU COMPOSIÇÃO DE CUSTOS (ESPECIFICAR NA OBSERVAÇÃO)

Sim

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP:

REQUISITO	PREENCHE?		Não se aplica	AJUSTES NECESSÁRIOS
	SIM	NÃO		
Descrição da necessidade da contratação: Análise do problema a ser resolvido, considerando o interesse público envolvido.	Sim			
Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual: Indicação de como a contratação está alinhada com o planejamento estratégico do órgão ou entidade.	Sim			
Requisitos da contratação: Especificações necessárias para a solução desejada.			Não se	



da, incluindo critérios de sustentabilidade.			aplica	
Estimativas das quantidades a serem contratadas: Memórias de cálculo e documentos que justifiquem as quantidades previstas, considerando possíveis economias de escala.			Não se aplica	
Levantamento de mercado: Análise das alternativas disponíveis e justificativa técnica e econômica da solução escolhida.	Sim			
Estimativa do valor da contratação: Preços unitários referenciais, memórias de cálculo e documentos de suporte, que podem ser mantidos em sigilo até a conclusão da licitação, se necessário.			Não se aplica	
Descrição da solução como um todo: Incluindo exigências relacionadas à manutenção e assistência técnica, quando aplicável.			Não se aplica	
Justificativas para o parcelamento ou não da contratação: Análise sobre a conveniência de dividir o objeto em partes.			Não se aplica	
Demonstrativo dos resultados pretendidos: Benefícios esperados em termos de economicidade e aproveitamento dos recursos disponíveis.				
Providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato: Incluindo capacitação de servidores para fiscalização e gestão contratual.	Sim			
Contratações correlatas e/ou interdependentes: Identificação de outras contratações que possam estar relacionadas.				



Descrição de possíveis impactos ambientais e medidas mitigadoras: Considerando requisitos de sustentabilidade, como baixo consumo de energia e logística reversa.				
Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação: Avaliação final sobre a pertinência da contratação proposta				

TERMO DE REFERÊNCIA - TR:

REQUISITO	PREENCHE?		Não se aplica	AJUSTES NECESSÁRIOS
	SIM	NÃO		
Definição do objeto: Descrição detalhada da natureza do bem ou serviço a ser contratado, incluindo quantitativos, prazo do contrato e, se aplicável, a possibilidade de prorrogação.	Sim			
Fundamentação da contratação: Referência aos Estudos Técnicos Preliminares (ETP) correspondentes ou, quando não for possível divulgá-los integralmente, apresentação de um extrato das partes não sigilosas.	Sim			
☒ Descrição da solução como um todo: Consideração de todo o ciclo de vida do objeto, abrangendo desde a aquisição até a eventual desativação ou descarte.			Não se Aplica	
• Requisitos da contratação: Especificações técnicas e operacionais necessárias para atender às necessidades da Administração, incluindo critérios de sustentabilidade, quando aplicáveis.	Sim			



Modelo de execução do objeto: Definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o início até o encerramento.	Sim			
Modelo de gestão do contrato: Descrição de como a execução será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade contratante.	Sim			
☒ Critérios de medição e de pagamento: Estabelecimento de parâmetros para avaliar o cumprimento das obrigações contratuais e as condições para os pagamentos correspondentes.	Sim			
Forma e critérios de seleção do fornecedor: Definição dos métodos e critérios que serão utilizados para a escolha do fornecedor ou prestador de serviço.			Não se aplica	
Estimativas do valor da contratação: Apresentação dos preços unitários referenciais, memórias de cálculo e documentos de suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos.	Sim			
Adequação orçamentária: Verificação da disponibilidade de recursos orçamentários para a contratação pretendida.	sim			

NOTA DE BLOQUEIO:

REQUISITO	PREENCHE?		AJUSTES NECESSÁRIOS
	SIM	NÃO	
Emissão da Nota de Bloqueio no valor correspondente ao que poderá vir a ser despendido du-	Sim		



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

rante o exercício financeiro

CONCLUSÃO:

		SIM	NÃO
EM CONFORMIDADE:	Após análise dos aspectos formais da documentação enviada foi constatado o atendimento aos requisitos constantes na Lei nº 14.133/2021 e por isso encaminha-se os autos para a CGM, a fim de que proceda as verificações necessárias.	Sim	
		SIM	NÃO
NECESSIDADE DE AJUSTES:	Encaminha-se os autos para a Secretaria Demandante, a fim de complementar e/ou ajustar as informações, conforme observações supramencionadas, devendo os autos serem enviados no prazo máximo de até 02 (dois) dias úteis para nova análise da equipe de Licitação.		X

IPOJUCA, 05 de SETEMBRO de 2025.

Nome do técnico responsável pela análise:	CLARISSE TEIXEIRA <i>Agente de Contratação/Pregoeira</i> <i>Diretoria de Licitações</i>
Matrícula:	82182
Assinatura:	