

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA	
Órgão gerenciador: Fundo Municipal de Saúde de Ituporanga	
Setor requisitante: Secretaria Municipal de Saúde	
Responsável pela demanda: Flávia Momm	
Cargo: Diretora Setor de Compras	
Órgãos participantes: Fundo Municipal de Saúde de Ituporanga	
E-mail: comprasaude@ituporanga.sc.gov.br	Telefone: (47) 3533-1878
1. Objeto: Locação de imóvel pertencente à pessoa física, com área total construída de 288,75 m², situado na comunidade de Barra Rio dos Bugres, Município de Ituporanga/SC, destinado à manutenção do funcionamento da Extensão da Unidade Básica de Saúde Rio Bonito (Extensão Barra do Rio dos Bugres), visando assegurar a continuidade, a segurança e a acessibilidade na prestação dos serviços públicos de Atenção Primária à Saúde à população local.	
2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO. A presente contratação decorre da necessidade imperativa de manter a locação do imóvel pertencente à pessoa física, com área total construída de 288,75 m², situado na comunidade de Barra Rio dos Bugres, Município de Ituporanga/SC, onde atualmente funciona a Extensão da Unidade Básica de Saúde Rio Bonito (Extensão Barra do Rio dos Bugres). A medida visa assegurar a ininterrupta e adequada prestação dos serviços públicos de Atenção Primária à Saúde à população daquela localidade e de regiões adjacentes. A referida unidade de saúde encontra-se em pleno funcionamento e desempenha papel estratégico e insubstituível na rede municipal de saúde, sendo polo de execução de atendimentos médicos e de enfermagem, vacinação, acompanhamento de programas de saúde pública, procedimentos básicos, curativos, além de ações contínuas de promoção, prevenção e vigilância em saúde executadas pelas equipes da Estratégia Saúde da Família (ESF). A infraestrutura física atual — que compreende recepção (aprox. 14,20 m²), consultórios (como o consultório principal de 11,63 m²), depósito (3,90 m²), área coberta (30,00 m²) e demais dependências técnicas e de apoio dispostas em planta arquitetônica — já está plenamente adaptada, assimilada pela comunidade e integrada aos fluxos assistenciais do SUS no município. Desse modo, a manutenção da locação do imóvel é condição <i>sine qua non</i> para evitar a paralisação de serviços essenciais, garantindo à coletividade local um atendimento acessível, seguro, humanizado e territorialmente próximo. Destaca-se que a interrupção da locação acarretaria graves prejuízos ao interesse público, consubstanciados na desestruturação da rede assistencial local, na sobrecarga operacional de outras unidades de saúde do município e no incremento de custos e transtornos com deslocamentos para os munícipes residentes na comunidade de Barra Rio dos Bugres.	

Em atendimento aos ditames legais e ao princípio da economicidade, a Secretaria Municipal de Saúde atestou a **inexistência de imóvel público** disponível na localidade que reúna as condições estruturais, de localização e de dimensionamento exigidas para o funcionamento da unidade. Ademais, pesquisa de mercado e vistorias preliminares evidenciaram que não há no momento outro imóvel particular na região que atenda, de forma concomitante, aos requisitos técnicos necessários sem que isso gerasse custos excessivos com reformas, adaptações estruturais ou transtornos de deslocalização e descontinuidade assistencial.

Por fim, cumpre destacar que a formalização desta demanda integra e respalda o **Processo Digital nº 19502/2026** (Inexigibilidade de Licitação) já em andamento, o qual tem por finalidade conferir total segurança jurídica, econômica e formal à manutenção da locação, cumprindo rigorosamente os princípios da **continuidade do serviço público, da eficiência, da economicidade e da supremacia do interesse público**, preceitos consagrados no art. 37 da Constituição Federal e na Lei Federal nº 14.133/2021.

3. DA CONTRATAÇÃO DIRETA

Conforme a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021:

Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021: "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."

Art. 74, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021: estabelece que, nas contratações fundamentadas no inciso V, deverão ser observados os requisitos legais, incluindo a demonstração da inexistência de imóvel público disponível, a justificativa da escolha do imóvel e a comprovação da compatibilidade do preço da contratação com os valores de mercado.

4. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, TERMO DE REFERÊNCIA E ANÁLISE DE RISCOS

O inciso I do art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece que o processo de contratação direta será instruído com o Documento de Formalização da Demanda (DFD) e, "se for o caso", com os demais documentos de planejamento.

Tratando-se de processo de **Inexigibilidade de Licitação voltado à locação de imóvel** (fundamentado no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021) para atendimento de finalidade afeta à saúde pública, a instrução processual concentra-se nos elementos indispensáveis à comprovação da vantajosidade, da compatibilidade de preço com o mercado imobiliário local, da titularidade e regularidade do locador, bem como da adequação física e estrutural do bem às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

5. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO:

A escolha do imóvel locado e de seu respectivo locatário (proprietário) justifica-se com base nas disposições do **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, que

disciplina a inexigibilidade de licitação para a compra ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização o tornem indispensável ao atendimento das finalidades da Administração.

No caso em tela, a seleção do presente imóvel fundamenta-se nos seguintes aspectos determinantes:

1. **Continuidade do Serviço Público e Vinculação Territorial:** O imóvel já abriga, em pleno funcionamento, a **Extensão da Unidade Básica de Saúde Rio Bonito (Extensão Barra do Rio dos Bugres)**. A descontinuidade da locação e a eventual mudança de endereço acarretariam graves prejuízos à população da comunidade, desestruturando o vínculo assistencial já consolidado entre a Estratégia Saúde da Família (ESF) e os municípios locais.
2. **Adequação Física e Estrutural:** A edificação possui área construída total de **288,75 m²**, contando com a divisão de espaços já adaptada e otimizada para os fluxos de atendimento em saúde (como recepção de 14,20 m², consultórios de 11,63 m², área coberta de 30,00 m², depósito e demais dependências técnicas). Essa infraestrutura atende perfeitamente às exigências sanitárias e operacionais necessárias para o atendimento de Atenção Primária.
3. **Inexistência de Alternativas Viáveis na Localidade:** Conforme verificado pela Secretaria Municipal de Saúde, não há outro imóvel público ou particular disponível na comunidade de Barra Rio dos Bugres que reúna, de forma concomitante, as mesmas vantagens logísticas, dimensões estruturais e condições de habitabilidade adequadas à prestação dos serviços de saúde sem que isso gerasse custos excessivos com novas reformas, adaptações e transtornos de deslocamento para a comunidade.
4. **Compatibilidade de Preços e Vantajosidade:** O valor do aluguel proposto encontra-se rigorosamente compatível com os preços praticados no mercado imobiliário da região, conforme pesquisa específica anexada aos autos, restando comprovada a vantajosidade econômica para a Administração Municipal.

Portanto, a escolha recai de forma imperativa sobre o presente imóvel por ser o único capaz de atender plenamente aos interesses da Administração e da coletividade, garantindo a eficiência, a economicidade e a ininterrupta prestação do serviço público essencial de saúde.

6. JUSTIFICATIVAS DE PREÇO

A estimativa do valor da contratação foi elaborada em observância ao disposto no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante pesquisa de mercado realizada por meio de múltiplas fontes, com o objetivo de aferir o valor de mercado da locação do imóvel pretendido e assegurar a compatibilidade do preço com os valores praticados para imóveis de características semelhantes.

Para a definição do valor estimado da contratação, foram utilizados os seguintes parâmetros:

a) **Avaliações mercadológicas locais:** foram obtidas duas avaliações mercadológicas válidas, emitidas por profissionais habilitados e imobiliárias atuantes no Município de Ituporanga/SC, tendo como objeto o imóvel localizado na Rodovia SC-350, nº 18.001, na localidade de Barra Rio dos Bugres, cujos resultados foram os seguintes:

- **Laudo de Avaliação nº 01:** elaborado pelo corretor de imóveis Paulo Roberto Thiesen Schuhmacher (CRECI/SC nº 30.741), que apurou o valor locatício de R\$ 14,00 por metro quadrado, contemplando a área avaliada e resultando no valor mensal de R\$ 2.128,00;
- **Laudo de Avaliação nº 02:** elaborado pela Sebold Imóveis (CRECI/SC nº 66.021-F), mediante aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que apurou o valor de R\$ 16,00 por metro quadrado, totalizando o valor mensal de R\$ 2.433,60.

b) **Proposta do proprietário:** foi apresentado requerimento pelo proprietário do imóvel, Sr. Djone Jaco Hinckel, propondo a locação pelo valor mensal de **R\$ 2.050,00**.

c) **Pesquisa no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP):** foi utilizada como parâmetro contratação semelhante realizada pelo Município de Forquilha/SC, por meio do Contrato nº 26/PMF/2026, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº 37/PMF/2026, referente à locação de imóvel comercial destinado ao atendimento de programas públicos, no valor mensal de R\$ 2.600,00.

d) **Pesquisa em contratações constantes no Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina (TCE/SC):** foi identificado processo de contratação semelhante promovido pelo Município de Brunópolis/SC, por meio da Inexigibilidade de Licitação nº IL3/2026, homologada em 2026, cujo objeto contempla a locação de imóvel pelo valor mensal de R\$ 3.000,00.

A utilização conjunta desses parâmetros permitiu estabelecer uma estimativa compatível com a realidade do mercado, observando os princípios da economicidade, da eficiência, da razoabilidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

Da análise comparativa dos valores obtidos, verifica-se que o valor proposto pelo proprietário, correspondente a **R\$ 2.050,00 mensais**, mostra-se inferior aos valores apurados nas avaliações mercadológicas e às referências obtidas em contratações públicas semelhantes, evidenciando sua compatibilidade com o mercado e a expressiva vantajosidade econômica da contratação para o erário municipal.

Dessa forma, conclui-se que o preço ajustado revela-se plenamente adequado às características do imóvel, considerando sua localização estratégica, infraestrutura física, condições de uso e aptidão para assegurar a manutenção e o funcionamento contínuo da Extensão da Unidade Básica de Saúde Rio Bonito, na localidade de Barra Rio dos Bugres.

7. HABILITAÇÃO, QUALIFICAÇÃO E DADOS DO CONTRATADO

Em atendimento ao art. 72, inciso V, e aos arts. 62 a 70 da Lei Federal nº 14.133/2021, a instrução processual da contratação direta por inexigibilidade é acompanhada da comprovação de regularidade e qualificação do locador (pessoa física).

Com fulcro no art. 70, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração Pública Municipal opta pela flexibilização e simplificação das exigências de habilitação, limitando-as ao mínimo indispensável para garantir a segurança jurídica e a regularidade fiscal, social e trabalhista da contratação, em observância aos princípios da proporcionalidade, celeridade e eficiência administrativa.

Assim, para a formalização do ajuste e emissão do respectivo instrumento, será exigida do contratado (locador) exclusivamente a apresentação dos seguintes documentos e certidões:

- **1. Documentação de Identificação e Cadastro:**
 - Documento de Identidade oficial com foto (RG) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH);
 - Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
 - Comprovação de regularidade eleitoral (Certidão de Quitação Eleitoral);
- **2. Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista:**
 - Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
 - Certidão de Regularidade Fiscal Estadual;
 - Certidão de Regularidade Fiscal Municipal;
 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- **3. Regularidade Cível e Criminal:**
 - Certidão Negativa Cível;
 - Certidão Negativa Criminal.

Fica dispensada a apresentação de documentação relativa à qualificação econômico-financeira e qualificação técnica, por tratar-se de contratação de locação de imóvel com características específicas e valor dimensionado, em perfeita consonância com o mandamento legal instituído pelo art. 70, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

8. INSTRUMENTOS CONTRATUAIS

a. Instrumento a ser adotado

Nos termos do **art. 95 da Lei Federal nº 14.133/2021**, a formalização da presente contratação poderá ocorrer por meio de instrumento hábil substitutivo ao contrato administrativo, tendo em vista tratar-se de contratação direta por inexigibilidade de licitação voltada à locação de imóvel.

Dessa forma, o **Contrato de Locação** ou o instrumento equivalente (conforme as normas e práticas adotadas pelo Município para locações) consubstanciará o ajuste formal, cumprindo as exigências do art. 95 da Lei Federal nº 14.133/2021.

A formalização do ajuste vinculará o locador ao cumprimento integral das condições estabelecidas no processo administrativo, na proposta apresentada e nos demais documentos que instruem a contratação, produzindo todos os efeitos jurídicos necessários à execução do objeto.

Considerando a natureza do objeto e as características da contratação, a adoção do instrumento adequado atende aos princípios da eficiência, economicidade, celeridade e simplificação administrativa, sem prejuízo da segurança jurídica e do adequado acompanhamento da execução.

8. RESPONSABILIDADES DAS PARTES

8.1 Responsabilidade da Contratada

Constituem obrigações específicas da Contratada (Locadora):

1. **Disponibilização e Entrega do Imóvel:** Entregar o imóvel situado na Rodovia SC-350, nº 18.001, localidade de Barra Rio dos Bugres, com área construída de 288,75 m², em perfeitas condições de uso, segurança, higiene e habitabilidade, apto para o imediato funcionamento da Extensão da Unidade Básica de Saúde Rio Bonito.
2. **Manutenção da Regularidade:** Manter, durante toda a vigência da contratação, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas, bem como a comprovada regularidade fiscal, trabalhista e dominial.
3. **Manutenção Estrutural:** Responsabilizar-se integralmente pelos encargos decorrentes de reformas estruturais e reparos necessários que derivem de vícios ocultos, desgaste natural da edificação ou falhas estruturais, garantindo a integridade física do imóvel para o uso a que se destina.
4. **Tributos e Encargos:** Arcar com o pagamento de impostos, taxas, IPTU e demais encargos incidentes sobre a propriedade imobiliária, salvo disposição expressa em contrário prevista nas condições específicas da locação administrativa.
5. **Acessibilidade e Normas Técnicas:** Assegurar que o imóvel atenda às normas vigentes de acessibilidade e segurança contra incêndio e pânico (quando couber à estrutura física do locador), oferecendo um ambiente seguro para servidores e munícipes usuários do Sistema Único de Saúde (SUS).
6. **Comunicação Prévia:** Comunicar formalmente e com antecedência qualquer fato ou evento que possa comprometer a execução da locação ou a integridade do imóvel, bem como alterações nos dados cadastrais ou bancários para fins de faturamento e pagamento.
7. **Responsabilidade Civil:** Responder civil e criminalmente por quaisquer danos causados diretamente à Administração Pública ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução da relação locatícia.

8.2 Responsabilidades específicas do contratante

Constituem obrigações específicas do Contratante (Município de Ituporanga / Secretaria Municipal de Saúde), sem prejuízo de outras disposições legais e regulamentares:

1. **Efetuação dos Pagamentos:** Realizar o pagamento mensal da locação nos prazos e condições pactuadas, mediante a apresentação da respectiva fatura/recibo e a comprovação da manutenção das condições de regularidade exigidas do locador.
2. **Uso Adequado do Imóvel:** Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade a que se destina, qual seja, a manutenção do funcionamento da Extensão da Unidade Básica de Saúde Rio Bonito (Extensão Barra do Rio dos Bugres), zelar por sua conservação ordinária e restituí-lo ao locador ao término da vigência, nas mesmas condições em que o recebeu, salvo o desgaste natural decorrente do uso regular.
3. **Manutenção Corretiva Ordinária:** Arcar com as despesas de manutenção corretiva e conservação rotineira decorrentes do uso diário e normal das instalações durante a vigência da locação, conforme ajustado no instrumento contratual.
4. **Encargos de Consumo:** Responsabilizar-se pelo pagamento das faturas referentes aos serviços de consumo de água, energia elétrica e demais utilidades diretamente vinculadas ao funcionamento e à operação da unidade de saúde durante o período de vigência contratual.
5. **Acompanhamento e Fiscalização:** Designar gestores e fiscais para acompanhar, fiscalizar e atestar a regularidade da locação e a continuidade dos serviços prestados no imóvel, em conformidade com as diretrizes da Lei Federal nº 14.133/2021.
6. **Comunicação Formal:** Notificar formalmente a contratada, com a antecedência cabível, sobre qualquer irregularidade observada na execução do contrato ou sobre eventuais necessidades de adequação operacional e administrativa.

9. DESCRIÇÃO E QUANTIDADES

Item	Descrição	Quant.	Unid.	Preço Unit.	Preço Total
1	Locação de imóvel destinado à continuidade do funcionamento da Extensão da Unidade Básica de Saúde Rio Bonito, na localidade de Barra Rio dos Bugres.	06	Mês	R\$ 2.050,00	R\$ 12.300,00
					12.300,00

10. GRAU DE PRIORIDADE: Alto

11. ESTIMATIVA DO VALOR: R\$ 12.300,00

12. PRAZO DE ENTREGA/EXECUÇÃO:

13. LOCAL E HORÁRIO DA ENTREGA/EXECUÇÃO:

- **Localização do Imóvel:** O imóvel objeto da locação está situado na Rodovia SC-350, nº 18.001, na comunidade de Barra Rio dos Bugres, Município de Ituporanga/SC, possuindo área construída total de 288,75 m².
- **Manutenção da Posse e Continuidade:** Tendo em vista que o imóvel **já se encontra em pleno funcionamento** como unidade de saúde, a continuidade da locação assegura a manutenção imediata da posse, sem interrupções operacionais ou necessidade de transição física.
- **Horário de Funcionamento e Atendimento:** O imóvel continuará a ser utilizado pelo Contratante para a manutenção do funcionamento da Extensão

da Unidade Básica de Saúde Rio Bonito, operando em conformidade com os horários regulares de atendimento ao público definidos pela Secretaria Municipal de Saúde, sem prejuízo de eventuais demandas de plantão ou atendimento continuado inerentes à assistência pública de saúde.

14. INDICAÇÃO DO GESTOR DO CONTRATO: Aline de Abreu Postais

15. INDICAÇÃO DO FISCAL DO CONTRATO: Mariliam Graciela dos Santos de Melo

16. PRAZO DO CONTRATO: O prazo de vigência do contrato de locação será de **6 (seis) meses**, com início a contar da data de sua assinatura (ou da data fixada no instrumento contratual), em estrita conformidade com as normas aplicáveis.

17. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: Fundo Municipal de Saúde de Ituporanga/SC | Órgão: 09 [Secretaria da Saúde] | Unidade: 001 [Secretaria da Saúde] | Ação: 2024 - Funcional: 0010.0301.0007 [Funcionamento e Manutenção do Fundo Municipal de Saúde] | Elemento: 3339000000000000000 [Aplicações diretas] | Ficha: 11 | Fonte: 150010020134 [Recursos 15% - Saúde].

18. FUNDAMENTOS LEGAIS: Lei Federal nº 14.133/2021.

Ituporanga, 05 de Outubro de 2026

Aline de Abreu Postais
Secretária da Saúde

Assinatura

Observações: