



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS
Secretaria Municipal de Administração

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 034/FMS/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 015/FMS/2026

1. OBJETO:

1.1. Locação de Imóvel de propriedade particular, localizado na Rua Coronel Gallotti, nº 780, bairro Praça, no município de Tijucas/SC, destinado à instalação e funcionamento da sede do Centro Municipal de Promoção à Saúde (CEMPS/NASF), unidade vinculada ao Fundo Municipal de Saúde de Tijucas/SC.

2. DAS JUSTIFICATIVAS:

2.1. A presente contratação tem como finalidade viabilizar a locação de imóvel localizado na Rua Coronel Gallotti, nº 780, bairro Praça, no município de Tijucas/SC, destinado à instalação e funcionamento da sede do Centro Municipal de Promoção à Saúde (CEMPS/NASF), unidade vinculada à Secretaria Municipal de Saúde e ao Fundo Municipal de Saúde.

2.2. A escolha pelo referido imóvel foi antecedida por análise técnica e levantamento mercadológico, os quais constatarem a inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendessem às exigências estruturais, sanitárias e de localização necessárias para o pleno funcionamento do serviço.

2.3. A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Centro Municipal de Promoção à Saúde – CEMPS, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Saúde, destinada à oferta de serviços especializados nas áreas de Psicologia, Fonoaudiologia, Fisioterapia, Acupuntura e atividades terapêuticas em meio aquático, incluindo hidroterapia e hidroginástica.

2.4. Ressalta-se que o imóvel possui estrutura compatível com as necessidades dos atendimentos realizados, especialmente piscina coberta e aquecida, indispensável para execução adequada das atividades terapêuticas e de reabilitação ofertadas aos usuários do Sistema Único de Saúde – SUS.

2.5. Verificou-se, ainda, a inviabilidade de competição, tendo em vista que o imóvel ora proposto apresenta características específicas de localização estratégica, acessibilidade e compatibilidade física, o que o torna a única opção adequada entre as alternativas avaliadas. Dessa forma, justifica-se a adoção da inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.6. Além de atender aos critérios técnicos estabelecidos pelas diretrizes do Ministério da Saúde, o imóvel oferece vantajosidade econômica, apresentando valor de locação compatível com os parâmetros de mercado e inferior ao de contratos anteriores, resultando em economia aos cofres públicos.

2.7. A instalação do CEMPS/NASF no local proposto assegurará a continuidade e a qualificação dos serviços públicos de saúde, promovendo um ambiente apropriado para o acolhimento, atendimento e acompanhamento dos usuários, em consonância com os princípios do Sistema Único de Saúde (SUS) e com as políticas públicas de saúde em vigor.

3. CONTRATADA:

3.1. DATALU CONSTRUTORA E INCORPORADORA SILVA LTDA, inscrita no Cnpj nº 04.557.506/0001-57, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca nº 580 apto 401, Bairro Centro, município de Tijucas/SC- CEP-88.200-000.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS
Secretaria Municipal de Administração

4. DO OBJETIVO:

4.1. O imóvel deverá dispor de estrutura física compatível com os requisitos estabelecidos pelas diretrizes do Ministério da Saúde, assegurando ambientes adequados para atendimentos individuais e coletivos, salas administrativas, banheiros acessíveis, área de convivência, boa ventilação e iluminação natural. Além disso, deverá atender às normas sanitárias, de acessibilidade e segurança vigentes.

4.2. A contratação tem como finalidade proporcionar condições adequadas para o desenvolvimento das atividades do CEMPS/NASF, garantindo a continuidade e a qualidade dos serviços públicos de saúde mental, em conformidade com os princípios do Sistema Único de Saúde (SUS) e com as políticas públicas de saúde no âmbito municipal.

5. DO DETALHAMENTO DO ITEM:

Item	Und	Qnt	Descrição	Valor Unit	Valor Total
01	Mês	12	Locação de imóvel localizado na Rua Coronel Gallotti, nº 780, Bairro Praça, Tijucas/SC.	R\$ 13.000,00	R\$ 156.000,00
Total R\$ 156.000,00					

5.1. Trata-se de imóvel comercial localizado na Rua Coronel Gallotti, nº 780, bairro Praça, no Município de Tijucas/SC, com área total aproximada de 800m² (oitocentos metros quadrados) e área construída de aproximadamente 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados). O imóvel dispõe de estrutura compatível com as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, contendo 05 salas para atendimento, 01 recepção, 03 banheiros, 06 box de atendimento, 01 refeitório, 01 depósito, sala destinada à fisioterapia, além de piscina coberta e aquecida em estrutura metálica, com vestiários masculino e feminino, destinada à realização de atividades de hidroterapia e hidroginástica.

6. DO VALOR ESTIMADO/PRETENDIDO:

6.1. O valor estimado da despesa mensal referente à locação do imóvel é de R\$ 13.000,00 (treze mil) reais, perfazendo o montante anual de R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil) reais.

6.2. Considera-se que o imóvel já vem sendo utilizado pela Administração para execução das atividades do Centro Municipal de Promoção à Saúde – CEMPS, possuindo adequações e melhorias realizadas ao longo da vigência contratual, bem como previsão de novas intervenções voltadas à manutenção e qualificação da estrutura disponibilizada. Ressalta-se, ainda, que o valor proposto apresenta variação reduzida em relação ao valor anteriormente praticado, mesmo após aplicação de reajuste contratual, demonstrando compatibilidade econômica e razoabilidade para manutenção da locação.

7. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:

7.1. O prazo de vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir de sua assinatura e publicação, conforme exigido para a eficácia dos atos administrativos.

7.2. O contrato poderá ser prorrogado mediante termo aditivo, observadas as condições originalmente pactuadas e desde que haja justificativa formal, devidamente motivada pela Administração, demonstrando a manutenção das condições de vantajosidade, economicidade e interesse público.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS
Secretaria Municipal de Administração

7.3. A prorrogação observará os limites máximos previstos no art. 107 da Lei nº 14.133/2021, aplicáveis aos contratos de prestação de serviços contínuos, podendo ocorrer enquanto houver interesse da Administração e houver previsão no instrumento convocatório e no próprio contrato.

7.4. Todos os atos de prorrogação serão formalizados por meio de termo aditivo específico, acompanhado da necessária motivação administrativa e submetido à publicação oficial, como condição de eficácia.

8. DOS CRITÉRIOS DE REAJUSTE:

8.1. O valor contratual poderá ser reajustado, após o transcurso do interregno mínimo de 12 (doze) meses contados da data da apresentação da proposta ou do orçamento a que esta se referir, nos termos do art. 92, §4º, da Lei nº 14.133/2021, mediante a aplicação do índice oficial de inflação setorial que melhor reflita a variação dos custos dos serviços contratados.

8.2. Para fins deste contrato, será adotado como referência o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE, ou outro que venha a substituí-lo, salvo se sobrevier norma específica que indique índice diverso.

8.3. O reajuste será concedido mediante solicitação formal da contratada, instruída com a memória de cálculo correspondente, e dependerá de análise e autorização expressa da Administração, observada a disponibilidade orçamentária e financeira.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

9.1 Caberá a CONTRATADA:

9.1.1. Manter o imóvel devidamente segurado contra incêndio, abrangendo, no mínimo, cobertura estrutural, instalações internas e riscos típicos da edificação, durante toda a vigência do contrato, apresentando a Contratante os comprovantes sempre que solicitado.

9.1.2. Pagar integralmente todos os tributos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU, taxas de coleta de lixo, iluminação pública, conservação e quaisquer outros encargos de natureza real vinculado à propriedade, exceto aqueles que, por lei, sejam de responsabilidade do locatário.

9.1.3. Arcar com todas as despesas relativas a obras, reparos e serviços necessários à segurança e estabilidade da construção, incluindo:

9.1.3.1. Intervenções estruturais essenciais ao imóvel, tais como correção de falhas construtivas, infiltrações internas provenientes da edificação, problemas de impermeabilização ou riscos à segurança da edificação;

9.1.3.2. Reparos decorrentes de desgastes ou deteriorações anteriores a presente locação, ainda que apenas parcialmente identificáveis no início do contrato.

9.1.4. Responder exclusiva e integralmente por quaisquer defeitos pré-existentes no imóvel, bem como por fadigas ou vícios estruturais que se manifestem ao longo da locação;

9.1.5. Fica o LOCADOR responsável por executar as devidas reparações tempestivamente, sempre que constatada a necessidade, sem ônus para a Contratante e sem prejuízo à continuidade das atividades desenvolvidas no imóvel.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS
Secretaria Municipal de Administração

10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

10.1 Caberá à CONTRATANTE:

10.1.1. Designar gestor e/ou fiscal do contrato para acompanhamento da execução contratual, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021;

10.1.2. Efetuar o pagamento dos valores devidos conforme as condições estabelecidas no contrato, após o devido atesto da execução pelo fiscal responsável;

10.1.3. Fornecer as informações e condições necessárias para adequada execução contratual;

10.1.4. Adotar as providências cabíveis em caso de descumprimento contratual;

10.1.5. Arcar com as despesas de consumo relativas à água, energia elétrica e demais serviços utilizados durante a vigência da locação;

10.1.6. Zelar pela conservação do imóvel, responsabilizando-se pelos danos decorrentes de uso inadequado, ressalvado o desgaste natural decorrente da utilização regular;

10.1.7. Restituir o imóvel ao término da locação nas condições em que foi recebido, observadas as deteriorações decorrentes do uso normal.

11. DA GARANTIA CONTRATUAL:

11.1. Nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, e considerando a natureza do objeto, classificado como de baixo risco para a Administração, não será exigida a prestação de garantia contratual.

12. DA FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO:

12.1. A execução da presente contratação será fiscalizada e acompanhada por servidor ou comissão designada pelo Fundo Municipal de Saúde de Tijucas/SC, conforme dispõe o artigo 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, cabendo-lhe o gerenciamento técnico e administrativo do fornecimento.

12.2. Compete ao fiscal designado:

12.2.1. Acompanhar todas as etapas relacionadas à execução do contrato de locação, verificando as condições de infraestrutura, acessibilidade, segurança, manutenção e demais especificações previstas neste Termo de Referência;

12.2.2. Verificar periodicamente as condições de uso do imóvel, certificando-se de que se mantém apto ao pleno funcionamento das atividades da Administração, e atestar sua adequada disponibilização para fins de pagamento mensal;

12.2.3. Registrar, em relatório próprio, todas as ocorrências relevantes relacionadas ao imóvel, incluindo danos estruturais, infiltrações, falhas em instalações elétricas, hidráulicas ou sanitárias, comunicando imediatamente à autoridade competente e ao locador quaisquer irregularidades ou descumprimentos contratuais;

12.2.4. Solicitar ao locador, sempre que necessário, a adoção de medidas corretivas para sanar problemas estruturais ou operacionais que afetem a utilização do imóvel, acompanhando a realização dos reparos para assegurar a conformidade com as obrigações contratuais;



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS

Secretaria Municipal de Administração

12.3. Ressaltar que a fiscalização não exime o locatário de suas responsabilidades legais e contratuais quanto à manutenção, integridade estrutural e funcionamento adequado do imóvel, nem transfere à Administração o ônus por falhas, vícios, defeitos ocultos ou deteriorações de responsabilidade do proprietário.

12.4. Fica designado como Gestor do contrato:

Nome: Margareth Cadore

Cargo: Secretária Municipal de Saúde

Matrícula: 15060

E-mail: secretariodesaude@tijucas.sc.gov.br

12.5 Fica designado como Fiscal do contrato:

Nome: Rosicler Furtado

Cargo: Chefe de Departamento Financeiro - Fundo de Saúde

Matrícula: 402

13. DO PAGAMENTO:

13.1. O pagamento será realizado em **12 (doze) parcelas mensais**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da apresentação da Nota Fiscal, devidamente emitida em nome da Administração e conferida pela unidade responsável.

13.2. Para fins de liquidação da despesa, a contratada deverá apresentar, de forma válida e atualizada, as seguintes certidões de regularidade fiscal e trabalhista:

13.2.1. Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Municipais, referente ao domicílio ou sede da empresa;

13.2.2. Certidão Conjunta Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (Receita Federal e PGFN);

13.2.3. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho;

13.2.4. Certidão Negativa de Falência e de Protestos, emitida pelo distribuidor de títulos e documentos da comarca de domicílio da contratada.

13.3. Havendo inconsistências, erros formais, pendências cadastrais ou irregularidades documentais, o prazo de pagamento ficará suspenso, sendo concedido à contratada o prazo de 5 (cinco) dias úteis para providenciar a regularização, com retomada da contagem após a correção dos documentos.

13.4. Serão efetivadas, quando aplicáveis, as retenções tributárias previstas na legislação vigente, observando-se o regime tributário adotado pela contratada e demais deduções legais cabíveis, bem como descontos decorrentes de penalidades eventualmente impostas.

14. DAS PENALIDADES, MULTAS, INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

14.1. A contratada ficará sujeita à aplicação das sanções administrativas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo das responsabilidades civis, penais e demais consequências legais, nos casos de inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas, incluindo o descumprimento de prazos, especificações técnicas e demais condições estabelecidas no contrato e em seus anexos;

14.2. As sanções aplicáveis, observado o contraditório e a ampla defesa, são:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS
Secretaria Municipal de Administração

14.2.1. Advertência formal, a ser aplicada por escrito, quando verificadas infrações de menor gravidade, que não comprometam substancialmente a execução contratual, mas demandem registro e correção;

14.2.2. Multa moratória, de até 0,5% (meio por cento) do valor global contratado por dia de atraso injustificado na execução dos serviços, limitada ao máximo de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato;

14.2.3. Multa compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor global do contrato, nos casos de descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais assumidas, independentemente de eventual rescisão contratual;

14.2.4. Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 03 (três) anos, nos termos do art. 156 da Lei nº 14.133/2021, quando caracterizado inadimplemento que gere prejuízo relevante ao interesse público;

14.2.5. Declaração de inidoneidade, com efeitos perante todos os entes da Federação, a ser aplicada nos casos de infrações de elevada gravidade, permanecendo seus efeitos enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação, nos termos legais.

14.4. As penalidades previstas nos incisos anteriores poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, conforme a gravidade da infração, mediante regular processo administrativo sancionador, garantido o direito à ampla defesa e ao contraditório.

14.5. As multas eventualmente aplicadas poderão ser compensadas com valores devidos à contratada ou, caso inexistam, serão cobradas judicialmente, com a devida atualização monetária, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

14.6. O descumprimento de sanção regularmente aplicada e publicada em meio oficial, em especial a de impedimento ou inidoneidade, poderá configurar fraude à licitação e ao contrato administrativo, sujeitando a contratada às responsabilidades civis, administrativas e penais correspondentes, nos termos da legislação em vigor.

15. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

15.1. A despesa decorrente da presente Inexigibilidade de Licitação correrá por conta do orçamento de 2026.

15.2. Ressalta-se que a classificação orçamentária acima observa a natureza jurídica da contratada conforme orientação do setor de contabilidade do Município. A nota de reserva orçamentária será emitida antes da formalização contratual, como condição de validade do procedimento, nos termos do art. 72, III, da Lei nº 14.133/2021.

Dotação	Órgão	Unidade	Ação	Elemento - Código
598	21	001	2046	3.3.3.90.39.10.000.000.0000



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS
Secretaria Municipal de Administração

16. DO FUNDAMENTO DA DISPENSA – JUSTIFICATIVA:

Justifica-se a contratação de **DATALU CONSTRUTORA E INCORPORADORA SILVA LTDA**, inscrita no Cnpj nº 04.557.506/0001-57, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca nº 580 apto 401, Bairro Centro, município de Tijucas/SC- CEP-88.200-000 com base no Art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021 c/c Parecer Jurídico Favorável nº 470/2026/PGM.

Conforme preceitua o artigo 74, Inciso V, da Lei 14.133/2021 é Inexigível a licitação:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

17.1. A presente contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando tratar-se de locação de imóvel cujas características de localização, estrutura física e instalações tornam necessária sua escolha para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

17.2. O imóvel apresenta condições compatíveis com as atividades desenvolvidas pela Administração, especialmente em razão da estrutura existente para atendimentos especializados e atividades terapêuticas em meio aquático, incluindo piscina coberta e aquecida, além de localização adequada e infraestrutura compatível com o atendimento ao público.

17.3. O valor da locação encontra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliação realizada pela Comissão Municipal de Valores – COMVAT, observando-se os princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

Outrossim, há a exigência de documentos a serem apresentados para a realização de contratações diretas, devendo ser cumprida em sua totalidade, sem exceção, conforme determina o Art. 72 da Lei 14.133/2021. Assim vejamos:

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;
- 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.

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

17.1. Os casos omissos serão resolvidos pela Administração, com base na legislação vigente, observando-se os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, interesse público e segurança jurídica;



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS

Secretaria Municipal de Administração

17.2. A contratada reconhece que, ao aceitar as condições aqui estabelecidas, assume plena responsabilidade pela execução do objeto nas condições previstas, não podendo alegar desconhecimento de qualquer cláusula, condição técnica ou exigência administrativa;

17.3. Integram este Termo de Referência, para todos os fins, os documentos técnicos e administrativos que lhe servirem de base, inclusive, propostas e demais anexos eventualmente mencionados.

18. DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Tijucas/SC para dirimir quaisquer questões relativas à execução do contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Tijucas (SC), 11 de setembro de 2026.

MARGARETH CADORE
Secretária de Saúde de Tijucas