



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE-FMS**

PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL NO BAIRRO CIDADE ALTA I PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE SAÚDE DA FAMÍLIA, VISANDO ATENDER O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE MOJUÍ DOS CAMPOS/PA.

2. JUSTIFICATIVA

A presente justificativa visa fundamentar a necessidade de locação de um imóvel para o funcionamento da Unidade Saúde da Família (USF) do Bairro Cidade Alta I, em Mojuí dos Campos, Pará. A implementação e a manutenção de uma USF são cruciais para garantir o acesso da população local aos serviços de atenção primária à saúde, conforme preconizado pelo Sistema Único de Saúde (SUS).

Considerando:

- **Aumento da Demanda e Insuficiência da Estrutura Existente (se aplicável):** Caso a comunidade já possua alguma estrutura de saúde que se mostre inadequada para atender à crescente demanda populacional, é fundamental destacar essa limitação. Mencionar o número de famílias cadastradas, o aumento da procura por serviços e as dificuldades enfrentadas na estrutura atual (espaço físico exíguo, falta de consultórios, salas de espera inadequadas, etc.) reforça a urgência da locação.
- **Necessidade de Ampliação dos Serviços Ofertados:** A locação de um imóvel maior e mais adequado pode viabilizar a ampliação da gama de serviços oferecidos à comunidade. Isso pode incluir a implementação de novas especialidades (como odontologia, psicologia, assistência social), a realização de pequenos procedimentos, a oferta de programas de prevenção e promoção da saúde, e a melhoria das condições para o trabalho das equipes multidisciplinares.
- **Melhoria da Acessibilidade e da Qualidade do Atendimento:** Um imóvel estrategicamente localizado e com infraestrutura adequada contribui significativamente para a melhoria da acessibilidade da população aos serviços de saúde. Instalações confortáveis, seguras e bem equipadas proporcionam um ambiente mais acolhedor para os usuários e melhores condições de trabalho para os profissionais, impactando positivamente na qualidade do atendimento prestado.
- **Atendimento às Normativas da Vigilância Sanitária e do Ministério da Saúde:** A locação de um imóvel que atenda às normas e regulamentações sanitárias e do Ministério da Saúde é essencial para garantir a segurança e a qualidade dos serviços oferecidos. Isso inclui aspectos como instalações físicas adequadas, ventilação, iluminação, acessibilidade para pessoas com deficiência, gerenciamento de resíduos, entre outros.
- **Estratégia para Expansão da Rede de Atenção Primária:** A locação de um imóvel para a USF CIDADE ALTA I pode ser parte de uma estratégia mais ampla da gestão municipal para expandir e fortalecer a rede de atenção primária



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE-FMS

no território, descentralizando os serviços e facilitando o acesso da população às ações de saúde em seu local de residência.

Diante do exposto, a locação de um imóvel adequado para o funcionamento da Unidade Saúde da Família do Bairro Cidade Alta I se configura como uma medida **urgente e necessária** para garantir o direito à saúde da população local, em consonância com os princípios do SUS e as diretrizes da atenção primária. A disponibilização de uma estrutura física adequada permitirá a oferta de serviços de saúde de qualidade, contribuindo para a melhoria da saúde e do bem-estar da comunidade.

É fundamental que a escolha do imóvel considere critérios como localização estratégica, acessibilidade, tamanho adequado para as atividades a serem desenvolvidas, condições de conservação e potencial para futuras ampliações, visando garantir um investimento eficiente e duradouro para a saúde da população de Mojuí dos Campos.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A Lei Federal nº 14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, § 5º inciso I prevê a possibilidade de inexigibilidade de licitação para locação de imóveis destinados a atender às necessidades da administração pública, desde que devidamente justificado o interesse público e comprovada a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado.

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.

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

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

1. Necessidades Identificadas

A SEMSA identificou a necessidade de um imóvel que atenda aos seguintes requisitos:

1. Localização e Acessibilidade:

- Localização estratégica dentro da área de abrangência de Mojuí dos Campos, facilitando o acesso da população.
- Proximidade a vias de transporte público.
- Acesso facilitado para ambulâncias e veículos de serviço.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE-FMS

2. Critérios e Planejamento da Contratação:

O processo licitatório será estruturado com base nos seguintes critérios:

Levantamento de imóveis disponíveis: Identificação de imóveis que atendam aos requisitos técnicos e operacionais definidos pela administração.

Transparência e economicidade: Garantia de que os princípios da Lei nº 14.133/2021 sejam rigorosamente observados.

Considerando, que para os devidos fins, nos autos há uma certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis na parte central de Mojuí dos Campos, que atendam o objeto de Locação requerido para o funcionamento da UFS, de acordo com os requisitos estabelecidos no Art. 74, V § 5º da Lei 14.133/2021.

Assim, conforme as considerações acima explanadas, entendemos não haver afronta à legislação vigente, motivo pelo qual vislumbramos estar adequada a justificativa para a referida locação.

A locação do imóvel terá vigência de 12 meses a partir de 01/09/2025, para exercício financeiro de 2025, visto quem assim se garantirá a estabilidade e continuidade dos trabalhos administrativos daquela casa.

Considerando que a Constituição Federal de 1988, em capítulo reservado aos Princípios Gerais da Atividade Econômica, notadamente em seu artigo 175, condicionou a prestação de locação de imóvel à realização de prévio procedimento licitatório.

De outro lado, a própria Carta Magna, em capítulo destinado à Administração Pública, ressalva casos em que a legislação infraconstitucional confere ao Poder Público a faculdade de contratar sem a necessidade de tal procedimento, conforme se depreende a presente Inexigibilidade de Licitação encontrasse fundamentada no artigo 74, Inciso V § 5º inciso I da Lei Federal 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

4. BENEFÍCIOS DA CONTRATAÇÃO

BENEFÍCIOS DA CONTRATAÇÃO

- **Benefícios para a Comunidade:** A implantação de uma USF bem estruturada em Mojuí dos Campos trará inúmeros benefícios para a população local, como:
 - Acesso facilitado a consultas médicas, odontológicas, de enfermagem e de outros profissionais de saúde.
 - Realização de exames e procedimentos básicos sem a necessidade de deslocamento para outras unidades.
 - Desenvolvimento de ações de prevenção de doenças e promoção da saúde, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida.
 - Acompanhamento de programas de saúde (hipertensão, diabetes, saúde da criança, saúde da mulher, etc.).
 - Fortalecimento do vínculo entre a comunidade e os profissionais de saúde.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE-FMS

5. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A proposta apresentada propõe-se, que o valor da prestação da locação, o contratante pagará o valor mensal de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) perfazendo o valor global de R\$ 32.400,00 (Trinta e dois mil e quatrocentos reais anual).

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com o SR. MANOEL PEREIRA DOS SANTOS, inscrito no CPF nº nº 485.177.202-53, levando em consideração a localização, o estado de conservação do imóvel a ser locado, conforme documentos acostados aos autos deste processo.

6. DESCRIÇÕES E QUANTIDADES;

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QT D	VALOR UNITÁRI O	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO BAIRRO CIDADE ALTA I PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE SAÚDE DA FAMÍLIA, VISANDO ATENDER O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE MOJUÍ DOS CAMPOS/PA.	MÊS	12	R\$ 2.700,00	R\$ 32.400,00

7. DO VALOR PARA A CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA DE VIABILIDADE FINANCEIRA

O valor da prestação de serviços auditoria, o contratante pagará o valor mensal de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) perfazendo o valor global de R\$ 32.400,00 (trinta e dois mil e quatrocentos reais anual).

8. VIGENCIA DO CONTRATO

- O contrato terá vigência de 12 meses, a contar da assinatura do contrato, para o exercício de 2025, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes e nos limites e condições estabelecidas pela Lei 14.133/21, desde que a contratada tenha cumprido fielmente as cláusulas contratuais.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- a. Efetuar os pagamentos devidos, nas condições estabelecidas no instrumento contratual;
- b. Fiscalizar a realização dos serviços, através de sua unidade competente, podendo, em decorrência, solicitar providências da contratada, que atenderá ou



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE-FMS

justificará de imediato sendo que o não atendimento sujeitará a contratada as penalidades e/ou generalidades prevista em Lei.

- c. Garantir a entrega do imóvel em condições adequadas para uso imediato.
- d. Realizar as manutenções estruturais necessárias que não sejam de responsabilidade do locatário.
- e. Fornecer todos os documentos legais que comprovem a regularidade do imóvel e da propriedade.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- a. Manter o imóvel em boas condições durante o período da locação, promovendo a limpeza e a conservação do espaço.
- b. Realizar as manutenções necessárias que não sejam responsabilidade do locador.
- c. Permitir a visita periódica dos engenheiros do município para avaliação das condições do imóvel.

11. DA FISCALIZAÇÃO

a. A fiscalização da execução do contrato será exercida pelos servidores designados, a ser devidamente designado pela Unidade Requisitante, por Portaria ou Cláusula Contratual, ao qual competirá velar pela perfeita execução do objeto, em conformidade com o disposto neste Termo de Referência e na proposta da CONTRATADA.

b. Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contrato, o agente fiscalizador dará ciência a CONTRATADA, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas.

c. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto, aí incluídas imperfeições de natureza técnica ou aquelas provenientes de vício redibitório, como tal definido pela lei civil.

d. O contratante reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso o mesmo afaste-se das especificações deste Projeto Básico e da proposta da CONTRATADA.

e. Correrá por conta da contratada toda e qualquer despesa e encargos com pessoal e demais ocorrências, para a perfeita execução do objeto deste instrumento, caso se faça necessário.

12. DA FORMA DE PAGAMENTO

a. A Contratada deverá apresentar nota fiscal para liquidação e pagamento da despesa, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do adimplemento da obrigação.

b. Para efeito de cada pagamento, a nota fiscal/fatura deverá estar acompanhada das certidões do INSS e FGTS.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE-FMS

c. A SEMSA reserva-se o direito de recusar o pagamento se, no ato da atestação, os serviços executados não estiverem em perfeitas condições de desempenho ou em desacordo com as especificações apresentadas e aceitas.

d. A SEMSA poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pelo Contratado, nos termos da Lei.

e. Nenhum pagamento será efetuado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira, sem que isso gere direito à alteração dos preços, ou de compensação financeira por atraso de pagamento.

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 As despesas para a contratação deste objeto para a Secretaria Municipal de Saúde está alinhada diretamente com o planejamento estratégico para o ano de 2025 e das dotações orçamentárias a seguir:

UNIDADE: 10.301.0004.2.033 Manutenção do Fundo Municipal de Saúde-fms
Bloco de man. serv. pub. de saúde.

3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física

FONTE DE RECURSO 16000000-Transferência SUS bloco de Manutenção

14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1 Serão estabelecidas as sanções aplicáveis à contratada no caso da não execução na íntegra dos serviços especificados conforme regras estabelecidas em instrumento contratual específico.

15. DOCUMENTAÇÃO REQUISITADA

16.1 Fora requisitando do locatário acima qualificado a seguinte documentação:

Enfatizo que a locatária se trata de pessoa física e não empresa.

- a) Documento pessoais do proprietário (RG e CPF) e comprovante de residência;
- b) Cadastro SICAF
- c) Certidões vigentes (Fazenda Estadual e Municipal, cível, união, trabalhista).
- d) Documento do Imóvel

16. CONCLUSÃO

16.1 Desta forma, entendendo estarem presentes todos os requisitos para a contratação pretendida, por meio de Inexigibilidade de Licitação, submetemos esses esclarecimentos à autoridade superior para análise e deliberação.

16.2 O contrato deverá estar em conformidade com a legislação vigente sobre locação de imóveis.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE-FMS

Mojui dos Campos, 01 de julho de 2025.

ODERLEY COELHO DA SILVA

Responsável pela elaboração do Projeto Básico
Decreto nº 03/2024