



**PROCESSO LICITATÓRIO Nº 56/2025**  
**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025**

**1. DO OBJETO**

**1.1.** Prospecção de análise e levantamento junto ao Município de Engenho Velho/RS, com a finalidade de identificar imóvel urbano, não residencial, disponível para locação tradicional, que atenda aos requisitos técnicos mínimos estabelecidos neste Edital, visando à futura instalação do Centro de Saúde Municipal.

**1.2.** As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

**2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO**

A presente prospecção de mercado justifica-se pela necessidade de viabilizar, em caráter provisório a instalação do Centro de Saúde Municipal em espaço físico adequado, localizado em área urbana do Município de Engenho Velho/RS, a fim de garantir a continuidade e a melhoria na prestação dos serviços públicos de saúde à população local. Considerando que o Município não dispõe atualmente de imóvel próprio que atenda integralmente às condições técnicas, estruturais e logísticas necessárias para a operação dos serviços de saúde, torna-se indispensável a busca por imóvel que possua características mínimas de adequação, tais como acessibilidade, infraestrutura sanitária e elétrica compatível, localização estratégica e possibilidade de adaptação às normas sanitárias e regulatórias vigentes.

A coleta de propostas técnicas visa assegurar a escolha mais vantajosa para a Administração Pública, em observância aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, permitindo a análise comparativa entre os imóveis disponíveis no mercado local. Ressalta-se, ainda, que a medida está em consonância com os dispositivos legais aplicáveis, especialmente os princípios da legalidade, publicidade e transparência que regem a gestão patrimonial e contratual no âmbito da Administração Pública.

Assim, a presente iniciativa busca garantir a adequada instalação e funcionamento do Centro de Saúde, assegurando condições dignas de atendimento à população e de trabalho aos profissionais da área da saúde, contribuindo para o fortalecimento da rede municipal de atenção básica.

**3. DO FUNDAMENTO LEGAL**

**3.1.** A locação obedecerá a:

- a)** o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;
- b)** As disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

**4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

**4.1. Localização**

**a)** O imóvel deverá estar situado em área urbana central do Município de Engenho Velho/RS, preferencialmente em via plana, pavimentada, não sujeita a alagamentos e atendida por serviços essenciais de infraestrutura urbana, tais como iluminação pública, coleta de lixo, transporte público e demais equipamentos urbanos que favoreçam o acesso da população.



- b) O imóvel deverá apresentar, no momento da proposta condições adequadas ou viabilidade de adaptação para atender às exigências legais, técnicas e operacionais necessárias ao funcionamento de unidade de saúde.
- c) O imóvel ofertado deverá possuir área construída total entre aproximadamente 100m<sup>2</sup> e 200m<sup>2</sup> em alvenaria, atendendo, no mínimo, aos seguintes requisitos:
- d) Estar integralmente adequado, ou apresentar possibilidade comprovada de adequação, às normas de acessibilidade vigentes, em especial à NBR 9050/2020;
- e) Dispor de área de recepção e circulação interna compatível com o porte do serviço, contemplando dimensões adequadas à acessibilidade e ao fluxo de pacientes e profissionais.
- f) O contrato de locação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, observados os limites legais, até o prazo máximo de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021.

## **5. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA**

**5.1.** As propostas serão recebidas até às 17 horas, horário de Brasília, do dia 28 de julho de 2025 até o dia 11 de agosto de 2025, presencialmente e ou enviada tempestivamente por e-mail [compras@engenhovelho.rs.gov.br](mailto:compras@engenhovelho.rs.gov.br);

**5.1.1.** Não será considerada proposta encaminhada após a data e horário limites constantes do item 5.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

**5.1.2.** Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá encaminhar alteração/retificação da proposta já encaminhada anteriormente.

**5.1.3.** A proposta deverá ser encaminhada contendo os seguintes dados: descrição do imóvel, localização, área física, instalações existentes e atender as exigências mínimas do Edital, além de conter o valor para a locação mensal, sendo devidamente assinada e datada.

**5.1.4.** Juntamente com a proposta, deverá ser encaminhada os documentos de habilitação previstos no item 5.2.

## **5.2. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO:**

### **5.2.1. SE O LOCADOR FOR PESSOA FÍSICA:**

- a) Cópia autenticada do CPF e RG do proprietário do imóvel;
- b) Certidão Judicial Criminal negativa do proprietário;
- c) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- d) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- e) Certidão Negativa de Débitos Municipais do local do imóvel;
- f) Prova de propriedade do imóvel:
  - 1. Matrícula atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (cópia autenticada);
  - 2. Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel (ex.: IPTU);
  - 3. Relatório de cadastro do imóvel junto ao Município;
  - 4. Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviços públicos (água e energia elétrica), com apresentação da última fatura quitada;
- g) Proposta de locação do imóvel, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, com validade mínima de 60 (sessenta) dias, devidamente assinada pelo proprietário;



**5.2.2. SE O LOCADOR FOR PESSOA JURÍDICA:**

- a) Cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto atualizado, bem como eventuais alterações, e documento que comprove os poderes do signatário;
- b) Cópia autenticada do CPF e RG do representante legal;
- c) Certidão Judicial Criminal negativa do representante legal;
- d) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- e) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- f) Certidão Negativa de Débitos Municipais do local do imóvel;
- g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- h) Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
- i) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS (CND Previdenciária);
- j) Prova de propriedade do imóvel:
  - 1. Matrícula atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (cópia autenticada);
  - 2. Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel (ex.: IPTU);
  - 3. Relatório de cadastro do imóvel junto ao Município;
  - 4. Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviços públicos (água e energia elétrica), com apresentação da última fatura quitada;
- k) Proposta de locação do imóvel, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, com validade mínima de 60 (sessenta) dias, devidamente assinada pelo representante legal;
- l) Declarações:
  - 1. De que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo como aprendiz, nos termos do art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal;
  - 2. De que cumpre a legislação referente à reserva de cargos para pessoas com deficiência e reabilitados da Previdência Social.
- m) Caso o imóvel esteja sob administração de terceiros (imobiliária ou administrador): contrato de prestação de serviços entre o proprietário e a administradora.

**5.3.** As propostas serão analisadas pelo agente de contratação, observando o atendimento das condições de envio da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

**5.4.** Nas análises das propostas ofertadas o Município de Engenho Velho/RS poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

**5.5.** O resultado do chamamento será publicado no sítio eletrônico, Licitacon e PNCP.

**5.6.** Nos termos da necessidade de garantir a escolha mais vantajosa à Administração Pública, e em consonância com os princípios da economicidade, eficiência e interesse público, em caso de empate entre duas ou mais propostas quanto ao valor do aluguel mensal, será adotada a seguinte ordem de critérios de desempate:

- a) **Melhor localização geográfica:** Preferência para o imóvel situado em área de maior centralidade, proximidade com unidades de ensino, serviços públicos e equipamentos comunitários, conforme avaliação do setor técnico da Secretaria Municipal de Saúde.



- b) **Maior adequação imediata às normas técnicas e sanitárias:** Preferência será conferida ao imóvel que demandar menor intervenção para atender integralmente aos requisitos técnicos, operacionais e normativos aplicáveis ao funcionamento de unidade de saúde.
- c) **Maior área útil disponibilizada:** Desde que compatível com os critérios estabelecidos no edital e não represente ônus adicional à Administração, será priorizado o imóvel com maior área útil disponível.
- d) **Sorteio público:** Persistindo o empate após a aplicação dos critérios acima, será realizado sorteio público, com registro em ata, na presença dos interessados previamente convocados.

## **6. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO**

**6.1.** Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel que será realizado por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no conselho de Arquitetura e Urbanismo- CAU) será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível como mercado.

**6.2.** **Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o órgão, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;**

**6.3.** Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o órgão o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

**6.4.** Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

**6.5.** O imóvel deverá ser definitivamente entregue 15 (quinze) dias após a assinatura do contrato, considerando a finalidade e justificativa do objeto deste chamamento.

**6.5.1.** O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo órgão.

**6.5.2.** Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

## **7. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

**7.1.** O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo órgão.

**7.2.** No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo1 deste Edital e na proposta da proponente.

**7.3.** Confirmadas as condições descritas acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo órgão.

**7.4.** O órgão designará um fiscal para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.



## **8. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

**8.1.** O órgão, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

**8.2.** As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo órgão, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art.35 da Lei nº 8.245/1991.

**8.3.** Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo órgão, salvo os desgastes naturais.

## **9. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

**9.1.** Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

**9.2.** O contrato de locação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, observados os limites legais, até o prazo máximo de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021.

**9.3.** O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo Município de Engenho Velho, precedido de vistoria do imóvel.

**9.4.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

**9.5.** Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **10. DO PAGAMENTO**

**10.1.** As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento para o exercício de 2025, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

**10.2.** O órgão pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

## **11. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

### **11.1. São obrigações do CONTRATANTE:**

a) Autorizar formalmente o início da utilização do imóvel objeto do contrato, após a comprovação do atendimento às condições técnicas e legais estabelecidas.

b) Acompanhar, fiscalizar e supervisionar a execução do contrato por meio de servidores ou agentes públicos designados como Gestor e Fiscal do Contrato, assegurando o cumprimento das cláusulas contratuais.

c) Comunicar imediatamente à Contratada qualquer irregularidade, anormalidade ou descumprimento verificado durante a execução do contrato, a fim de que sejam adotadas, em prazo oportuno, as medidas corretivas cabíveis.



d) Efetuar os pagamentos devidos à Contratada, conforme os valores e prazos estipulados no contrato, mediante apresentação dos documentos fiscais e comprovação da regular execução do objeto contratual.

### **11.2. São obrigações da CONTRATADA:**

- a) Disponibilizar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme vistoria técnica prévia realizada por equipe designada pela Administração, garantindo a continuidade dos serviços públicos prestados pela Secretaria Municipal de Saúde durante toda a vigência contratual.
- b) Manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade, segurança e funcionalidade, responsabilizando-se integralmente pelos reparos estruturais, de cobertura, rede elétrica, hidráulica e sanitária, sempre que decorrentes do desgaste natural, vícios ocultos ou defeitos de construção.
- c) Assegurar a posse pacífica e ininterrupta do imóvel durante toda a vigência do contrato, abstendo-se de praticar quaisquer atos que impeçam, perturbem ou dificultem o uso regular do imóvel pela Administração Pública e pelos órgãos públicos a que se destina.
- d) Não realizar modificações estruturais no imóvel locado sem prévia autorização por escrito da contratante, sob pena de rescisão contratual e demais sanções legais cabíveis.
- e) Apresentar, sempre que solicitado pela Administração, documentação atualizada que comprove a regularidade da propriedade do imóvel, bem como a inexistência de ônus, gravames ou restrições que possam comprometer a validade ou a execução do contrato de locação.
- f) Permitir o acesso de servidores, agentes ou representantes designados pela Administração Pública, bem como órgãos de controle e fiscalização, ao imóvel locado, para fins de inspeção, vistoria técnica ou apuração de eventuais necessidades de manutenção e conservação.
- g) Comunicar imediatamente à contratante qualquer fato ou condição que possa interferir no uso regular do imóvel, inclusive situações emergenciais que demandem providências conjuntas

### **12. ANEXOS**

Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo I – Modelo de Credencial;
- b) Anexo II – Modelo de Proposta;
- c) Anexo III - Termo de Referência;
- d) Anexo IV - Estudo Técnico Preliminar;

Engenho Velho, RS, aos 23 dias do mês de julho de 2025.

**Paulo André Dal Alba**  
**Prefeito Municipal**



**ANEXO I**  
**MODELO DE CREDENCIAL**

Ao

**Município de Engenho Velho/RS**

O(A) **(pessoa física ou jurídica)**, com endereço no(a) \_\_\_\_\_, CPF (CNPJ) nº \_\_\_\_\_, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) \_\_\_\_\_, portador(a) da cédula de identidade nº \_\_\_\_\_, da \_\_\_\_\_, e do CPF nº \_\_\_\_\_, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo Município de Engenho Velho/RS, que tem por objeto a Prospecção de análise e levantamento junto ao Município de Engenho Velho/RS, com a finalidade de identificar imóvel urbano, não residencial, disponível para locação tradicional, que atenda aos requisitos técnicos mínimos estabelecidos neste Edital,

Local, data e assinatura.

\_\_\_\_\_



**ANEXO II**  
**MODELO DE PROPOSTA**

Ao

**Município de Engenho Velho/RS**

Apresentamos ao **Município de Engenho Velho/RS** proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário com vistas à futura locação de imóvel visando à futura instalação do Centro de Saúde Municipal, nos seguintes termos:

- a) dados do imóvel: \_\_\_\_\_
- b) total da área em *metros quadrados*
- c) valor mensal do aluguel: R\$
- e) valor do IPTU: R\$
- f) Declaramos que:

- O imóvel ofertado estará disponível ao órgão conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 15 (quinze) dias a contar da data de assinatura do contrato; Nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

**Validade da proposta:** (\_\_\_) dias

Nome/Razão Social:	
CNPJ /CPF n°:	
Endereço:	
Telefone:	
Dados bancários	

Local, data e assinatura.

\_\_\_\_\_



**ANEXO III**

**TERMO DE REFERÊNCIA**  
**LEI FEDERAL N.º 14.133/2021**

**1. DEFINIÇÃO DO OBJETO:**

**1.1.** O presente Termo de Referência tem por objetivo especificar e definir algumas condições para a Prospecção de análise e levantamento junto ao Município de Engenho Velho/RS, com a finalidade de identificar imóvel urbano, não residencial, disponível para locação tradicional, que atenda aos requisitos técnicos mínimos estabelecidos neste Edital, visando à futura instalação do Centro de Saúde Municipal.

**2. FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO**

**2.1.** O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de licitação, na **Modalidade:** Chamamento Público

**2.2. A locação obedecerá a:**

- a) o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da
- b) Administração Pública;
- c) As disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

**3. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

- a) O quantitativo corresponde à necessidade identificada pela Secretaria Municipal demandante, conforme exposto na Justificativa Técnica constante no Documento de Formalização da Demanda – DFD.
- b) Ressalta-se que o objeto da presente contratação não se enquadra como bem de luxo, nos termos do disposto no Decreto Federal nº 10.818, de 27 de setembro de 2021;
- c) Segue, abaixo, planilha com detalhamento técnico do item a ser contratado, contendo as especificações mínimas exigidas e demais informações pertinentes à seleção do imóvel.

<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>Ref.</b>	<b>Quant.</b>
<b>1</b>	Prospecção de análise e levantamento junto ao Município de Engenho Velho/RS, com a finalidade de identificar imóvel urbano, não residencial, disponível para locação tradicional, que atenda aos requisitos técnicos mínimos estabelecidos neste Edital, visando à futura instalação do Centro de Saúde Municipal	Mês	12

- d) O contrato de locação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, observados os limites legais, até o prazo máximo de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- e) O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo Município de Engenho Velho, precedido de vistoria do imóvel.



- f) A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.
- g) Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

#### **4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:**

##### **4.1. FUNDAMENTAÇÃO**

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontram-se pormenorizada em Tópico específico do Documento de Formalização de Demanda, anexo aos autos do processo licitatório.

##### **4.2. JUSTIFICATIVA**

A presente prospecção de mercado justifica-se pela necessidade de viabilizar, em caráter provisório a instalação do Centro de Saúde Municipal em espaço físico adequado, localizado em área urbana do Município de Engenho Velho/RS, a fim de garantir a continuidade e a melhoria na prestação dos serviços públicos de saúde à população local. Considerando que o Município não dispõe atualmente de imóvel próprio que atenda integralmente às condições técnicas, estruturais e logísticas necessárias para a operação dos serviços de saúde, torna-se indispensável a busca por imóvel que possua características mínimas de adequação, tais como acessibilidade, infraestrutura sanitária e elétrica compatível, localização estratégica e possibilidade de adaptação às normas sanitárias e regulatórias vigentes.

A coleta de propostas técnicas visa assegurar a escolha mais vantajosa para a Administração Pública, em observância aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, permitindo a análise comparativa entre os imóveis disponíveis no mercado local. Ressalta-se, ainda, que a medida está em consonância com os dispositivos legais aplicáveis, especialmente os princípios da legalidade, publicidade e transparência que regem a gestão patrimonial e contratual no âmbito da Administração Pública.

Assim, a presente iniciativa busca garantir a adequada instalação e funcionamento do Centro de Saúde, assegurando condições dignas de atendimento à população e de trabalho aos profissionais da área da saúde, contribuindo para o fortalecimento da rede municipal de atenção básica.

##### **4.3. PREVISÃO NO PCA**

O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, tendo em vista que este instrumento de governança ainda não tenha sido elaborado pelo Município de Engenho Velho/RS, entretanto o Município está em vias de elaboração de seu PCA.

##### **4.4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo aos autos do processo licitatório.

#### **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Os bens e serviços têm natureza de serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de



especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

*“XIII - bens e serviços comuns: aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado;”*

### **5.1. Localização:**

- a) O imóvel deverá estar situado em área urbana central do Município de Engenho Velho/RS, preferencialmente em via plana, pavimentada, não sujeita a alagamentos e atendida por serviços essenciais de infraestrutura urbana, tais como iluminação pública, coleta de lixo, transporte público e demais equipamentos urbanos que favoreçam o acesso da população.
- b) O imóvel deverá apresentar, no momento da proposta condições adequadas ou viabilidade de adaptação para atender às exigências legais, técnicas e operacionais necessárias ao funcionamento de unidade de saúde.

### **5.2. Características Básicas do Imóvel**

- a) O imóvel ofertado deverá possuir área construída total entre aproximadamente 100m<sup>2</sup> e 200m<sup>2</sup> em alvenaria, atendendo, no mínimo, aos seguintes requisitos:
- b) Estar integralmente adequado, ou apresentar possibilidade comprovada de adequação, às normas de acessibilidade vigentes, em especial à NBR 9050/2020;
- c) Dispor de área de recepção e circulação interna compatível com o porte do serviço, contemplando dimensões adequadas à acessibilidade e ao fluxo de pacientes e profissionais.
- d) O contrato de locação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, observados os limites legais, até o prazo máximo de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021.

## **6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:**

### **6.1. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:**

- a) Disponibilizar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme vistoria técnica prévia realizada por equipe designada pela Administração, garantindo a continuidade dos serviços públicos prestados pela Secretaria Municipal de Saúde durante toda a vigência contratual.
- b) Manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade, segurança e funcionalidade, responsabilizando-se integralmente pelos reparos estruturais, de cobertura, rede elétrica, hidráulica e sanitária, sempre que decorrentes do desgaste natural, vícios ocultos ou defeitos de construção.
- c) Assegurar a posse pacífica e ininterrupta do imóvel durante toda a vigência do contrato, abstendo-se de praticar quaisquer atos que impeçam, perturbem ou dificultem o uso regular do imóvel pela Administração Pública e pelos órgãos públicos a que se destina.
- d) Não realizar modificações estruturais no imóvel locado sem prévia autorização por escrito da contratante, sob pena de rescisão contratual e demais sanções legais cabíveis.
- e) Apresentar, sempre que solicitado pela Administração, documentação atualizada que comprove a regularidade da propriedade do imóvel, bem como a inexistência de ônus, gravames ou restrições que possam comprometer a validade ou a execução do contrato de locação.



- f) Permitir o acesso de servidores, agentes ou representantes designados pela Administração Pública, bem como órgãos de controle e fiscalização, ao imóvel locado, para fins de inspeção, vistoria técnica ou apuração de eventuais necessidades de manutenção e conservação.
- g) Comunicar imediatamente à contratante qualquer fato ou condição que possa interferir no uso regular do imóvel, inclusive situações emergenciais que demandem providências conjuntas.

## **6.2. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:**

- a) Autorizar formalmente o início da utilização do imóvel objeto do contrato, após a comprovação do atendimento às condições técnicas e legais estabelecidas.
- b) Acompanhar, fiscalizar e supervisionar a execução do contrato por meio de servidores ou agentes públicos designados como Gestor e Fiscal do Contrato, assegurando o cumprimento das cláusulas contratuais.
- c) Comunicar imediatamente à Contratada qualquer irregularidade, anormalidade ou descumprimento verificado durante a execução do contrato, a fim de que sejam adotadas, em prazo oportuno, as medidas corretivas cabíveis.
- d) Efetuar os pagamentos devidos à Contratada, conforme os valores e prazos estipulados no contrato, mediante apresentação dos documentos fiscais e comprovação da regular execução do objeto contratual.

## **7. MODELO DE GESTÃO DO OBJETO**

- a) 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.
- b) Em caso de impedimento, ordem de paralisação, suspensão ou qualquer outra causa que impeça temporariamente a utilização do imóvel objeto da locação, o prazo de vigência contratual será automaticamente prorrogado pelo período correspondente, mediante registro formal das circunstâncias por meio de apostila ou termo aditivo.
- c) As comunicações entre o órgão ou entidade 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.
- d) A Administração poderá convocar representante da Contratada para adoção de providências que exijam cumprimento imediato, assegurando o uso contínuo e adequado do imóvel para a finalidade prevista.
- e) Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, os mecanismos de acompanhamento, eventuais estratégias para assegurar a adequada utilização do imóvel, critérios de aferição do cumprimento contratual e sanções aplicáveis em caso de descumprimento.

### **7.6 FISCALIZAÇÃO**

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

Na designação de agente público para atuar como Fiscal ou Gestor de Contratos de que trata a Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, a autoridade municipal observará o seguinte:



*§ 1º - O Fiscal de Contratos ou Equipe de Acompanhamento de Contratos contará com o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais à execução do disposto na Lei n' 14.133, de 1º de abril de 2021, sempre que entender necessário.*

*§ 2º - O apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno restringir-se-á a questões formais em que pairar dúvida fundamentada do Fiscal ou Gestor de contratos.*

*§ 3º - O Fiscal de Contratos ou Equipe de Acompanhamento de Contratos contará com o apoio dos órgãos técnicos para o desempenho das funções essenciais à execução do disposto na Lei n' 14.133, de 1º de abril de 2021, sempre que entender necessário.*

### **7.7 Fiscal de Contrato**

O fiscal 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, (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º).

O Fiscal de Contrato contará com o apoio dos órgãos técnicos, órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais a execução do disposto na Lei nº 14.133, sempre que entender necessário, Lei nº 14.133, de 2021, art. 115, §3º).

### **7.8 Gestor do Contrato**

Ao Gestor de Contratos incumbe gerenciar as relações firmadas com a contratada analisando dados, informações e pareceres técnicos dos fiscais quanto a execução do objeto, a avaliação da qualidade dos resultados obtidos, bem como informações atualizadas que viabilizem a tomada de decisão relacionada a manutenção, ou não, das condições contratuais, zelando para que a execução ocorra de forma mais econômica e que atenda às necessidades de planejamento da Autarquia.

## **8. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO:**

**8.1.** O pagamento à CONTRATADA será efetuado em moeda nacional, no prazo de até 10 (dez) dias após a emissão da Nota Fiscal contados a partir da data de apresentação da nota fiscal, aprovada pelo servidor responsável pela fiscalização do contrato, por intermédio da Tesouraria do Município, através de transferência bancária em conta do CNPJ da empresa com a indicação na nota do número de agência, conta e tipo, ou boleto bancário.

**8.2.** Havendo incorreção no documento de cobrança ou qualquer outra circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará pendente, e o pagamento susinado até que a contratada providencie as medidas saneadoras necessárias, não ocorrendo neste caso, quaisquer ônus por parte do Contratante.

**8.3.** A nota fiscal deverá ser emitida ao Município de Engenho Velho/RS e deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do n.º do contrato e n.º do Processo, a fim de se acelerar o trâmite de liberação do documento fiscal para pagamento.

**8.4.** Nenhum pagamento será efetuado à Contratada enquanto pendente de liquidação de qualquer obrigação que lhe for imposta em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

**8.5.** Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

**8.6.** A Contratada regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à



apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

## **9. DA HABILITAÇÃO**

### **SE O LOCADOR FOR PESSOA FÍSICA:**

- a) Cópia autenticada do CPF e RG do proprietário do imóvel;
- b) Certidão Judicial Criminal negativa do proprietário;
- c) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- d) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- e) Certidão Negativa de Débitos Municipais do local do imóvel;
- f) Prova de propriedade do imóvel:
  1. Matrícula atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (cópia autenticada);
  2. Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel (ex.: IPTU);
  3. Relatório de cadastro do imóvel junto ao Município;
  4. Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviços públicos (água e energia elétrica), com apresentação da última fatura quitada;
- g) Proposta de locação do imóvel, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, com validade mínima de 60 (sessenta) dias, devidamente assinada pelo proprietário;

### **SE O LOCADOR FOR PESSOA JURÍDICA:**

- a) Cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto atualizado, bem como eventuais alterações, e documento que comprove os poderes do signatário;
- b) Cópia autenticada do CPF e RG do representante legal;
- c) Certidão Judicial Criminal negativa do representante legal;
- d) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- e) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- f) Certidão Negativa de Débitos Municipais do local do imóvel;
- g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- h) Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
- i) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS (CND Previdenciária);
- j) Prova de propriedade do imóvel:
  1. Matrícula atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (cópia autenticada);
  2. Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel (ex.: IPTU);
  3. Relatório de cadastro do imóvel junto ao Município;
  4. Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviços públicos (água e energia elétrica), com apresentação da última fatura quitada;
- k) Proposta de locação do imóvel, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, com validade mínima de 60 (sessenta) dias, devidamente assinada pelo representante legal;
- l) Declarações:
  1. De que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo como aprendiz, nos termos do art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal;



2. De que cumpre a legislação referente à reserva de cargos para pessoas com deficiência e reabilitados da Previdência Social.
- m) Caso o imóvel esteja sob administração de terceiros (imobiliária ou administrador): contrato de prestação de serviços entre o proprietário e a administradora.

## **10. DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO, REPACTUAÇÃO OU REAJUSTE GERAL**

**10.1** Os preços poderão ser alterados ou atualizados em decorrência de eventual redução dos preços praticados no mercado ou de fato que eleve o custo dos bens, das obras ou dos serviços, nas seguintes situações:

- a) 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 da ata tal como pactuada, nos termos do disposto na alínea “d” do inciso II do caput do art. 124 da Lei nº 14.133, de 2021;
- b) em caso de criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais ou superveniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços registrados;
- c) serão reajustados os preços registrados, respeitada a contagem da anualidade e o índice previsto para a contratação; ou
- d) poderão ser repactuados, a pedido do interessado, conforme critérios definidos para a contratação.

**10.2** Adotar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), para fins de reajuste geral de reposição.

## **11. DAS SANÇÕES**

Observados o contraditório e a ampla defesa, todas as sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, serão aplicadas pelo secretário municipal da pasta interessada, ou pela autoridade máxima da respectiva entidade, quando se tratar de autarquia ou fundação: Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

- I - advertência;
  - II - multa;
  - III - impedimento de licitar e contratar;
  - IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
- § 1º Na aplicação das sanções serão considerados:
- I - a natureza e a gravidade da infração cometida;
  - II - as peculiaridades do caso concreto;
  - III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
  - IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

§ 2º A sanção prevista no inciso I do caput deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

§ 3º A sanção prevista no inciso II do caput deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será



aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 desta Lei.

§ 4º A sanção prevista no inciso III do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

§ 5º A sanção prevista no inciso IV do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 desta Lei, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

§ 6º A sanção estabelecida no inciso IV do caput deste artigo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I - Quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

II - Quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no inciso I deste parágrafo, na forma de regulamento.

§ 7º As sanções previstas nos incisos I, III e IV do caput deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do caput deste artigo.

§ 8º Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

§ 9º A aplicação das sanções previstas no caput deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

## **12. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

Procede-se à estimativa do valor da contratação com base em pesquisa de mercado e avaliação dos preços praticados para locações de imóveis com características similares no Município de Engenho Velho. A média mensal estimada para a locação de imóvel com as condições exigidas no presente Chamamento é de aproximadamente R\$ 1.412,00 (mil quatrocentos e doze reais), valor correspondente ao salário mínimo nacional vigente em 2025, totalizando um montante estimado de R\$ 16.944,00 (dezesesseis mil novecentos e quarenta e quatro reais) para o período de 12 (doze) meses. Ressalta-se que o valor ofertado pelos interessados será posteriormente analisado quanto à sua compatibilidade com os preços praticados no mercado e à vantajosidade para a Administração Pública, nos termos do § 1º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**PREFEITURA DE ENGENHO VELHO**  
**CNPJ 94.704.129/0001-24**

**13. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

**13.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município, mediante a seguinte dotação:

**0601 10 301 0011 2031 33903910 000000-1500**

**Engenho Velho/RS, em 23 de julho de 2025.**

**Maristela Beluzzo Trombetta**  
**Secretária De Saúde, Saneamento e Vigilância**



## ANEXO IV

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

#### **1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO**

Prospecção de análise e levantamento junto ao Município de Engenho Velho/RS, com a finalidade de identificar imóvel urbano, não residencial, disponível para locação tradicional, que atenda aos requisitos técnicos mínimos estabelecidos neste Edital, visando à futura instalação do Centro de Saúde Municipal. A seleção será realizada mediante coleta e análise de propostas técnicas apresentadas pelos interessados.

#### **2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (INCISO I DO § 1º DO ART. 18 DA LEI 14.133/2021).**

##### **2.1 Justificativa da necessidade da contratação:**

A presente prospecção de mercado justifica-se pela necessidade de viabilizar, em caráter provisório a instalação do Centro de Saúde Municipal em espaço físico adequado, localizado em área urbana do Município de Engenho Velho/RS, a fim de garantir a continuidade e a melhoria na prestação dos serviços públicos de saúde à população local. Considerando que o Município não dispõe atualmente de imóvel próprio que atenda integralmente às condições técnicas, estruturais e logísticas necessárias para a operação dos serviços de saúde, torna-se indispensável a busca por imóvel que possua características mínimas de adequação, tais como acessibilidade, infraestrutura sanitária e elétrica compatível, localização estratégica e possibilidade de adaptação às normas sanitárias e regulatórias vigentes.

A coleta de propostas técnicas visa assegurar a escolha mais vantajosa para a Administração Pública, em observância aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, permitindo a análise comparativa entre os imóveis disponíveis no mercado local. Ressalta-se, ainda, que a medida está em consonância com os dispositivos legais aplicáveis, especialmente os princípios da legalidade, publicidade e transparência que regem a gestão patrimonial e contratual no âmbito da Administração Pública.

Assim, a presente iniciativa busca garantir a adequada instalação e funcionamento do Centro de Saúde, assegurando condições dignas de atendimento à população e de trabalho aos profissionais da área da saúde, contribuindo para o fortalecimento da rede municipal de atenção básica.

#### **3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (INCISO VII DO ART. 12 E INCISO II DO § 1º DO ART. 18 DA LEI 14.133/21).**

O Plano de Contratação Anual - PCA é um instrumento gerencial que permite especificar o detalhamento das ações em termos de serviços, responsáveis, prazos, tarefas, insumos e custos necessários para a entrega das metas físicas anuais, compondo os programas de trabalho da Lei Orçamentária Anual (LOA). O Município de Engenho Velho está em vias de elaboração do PCA de 2025.

#### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (INCISO III DO § 1º DO ART. 18 DA LEI 14.133/2021).**

##### **LOCALIZAÇÃO:**

a) O imóvel deverá estar situado em área urbana central do Município de Engenho Velho/RS, preferencialmente em via plana, pavimentada, não sujeita a alagamentos e atendida



por serviços essenciais de infraestrutura urbana, tais como iluminação pública, coleta de lixo, transporte público e demais equipamentos urbanos que favoreçam o acesso da população.

**b)** O imóvel deverá apresentar, **no momento da proposta**, condições adequadas ou viabilidade de adaptação para atender às exigências legais, técnicas e operacionais necessárias ao funcionamento de unidade de saúde.

#### **CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO IMÓVEL**

**e)** O imóvel ofertado deverá possuir área construída total entre aproximadamente 100m<sup>2</sup> e 200m<sup>2</sup> em alvenaria, atendendo, no mínimo, aos seguintes requisitos:

**f)** Estar integralmente adequado, ou apresentar possibilidade comprovada de adequação, às normas de acessibilidade vigentes, em especial à NBR 9050/2020;

**g)** Dispor de área de recepção e circulação interna compatível com o porte do serviço, contemplando dimensões adequadas à acessibilidade e ao fluxo de pacientes e profissionais.

**h)** O contrato de locação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, observados os limites legais, até o prazo máximo de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021.

#### **4.1. São obrigações do CONTRATANTE:**

**e)** Autorizar formalmente o início da utilização do imóvel objeto do contrato, após a comprovação do atendimento às condições técnicas e legais estabelecidas.

**f)** Acompanhar, fiscalizar e supervisionar a execução do contrato por meio de servidores ou agentes públicos designados como Gestor e Fiscal do Contrato, assegurando o cumprimento das cláusulas contratuais.

**g)** Comunicar imediatamente à Contratada qualquer irregularidade, anormalidade ou descumprimento verificado durante a execução do contrato, a fim de que sejam adotadas, em prazo oportuno, as medidas corretivas cabíveis.

**h)** Efetuar os pagamentos devidos à Contratada, conforme os valores e prazos estipulados no contrato, mediante apresentação dos documentos fiscais e comprovação da regular execução do objeto contratual.

#### **4.2. São obrigações da CONTRATADA:**

**h)** Disponibilizar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme vistoria técnica prévia realizada por equipe designada pela Administração, garantindo a continuidade dos serviços públicos prestados pela Secretaria Municipal de Saúde durante toda a vigência contratual.

**i)** Manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade, segurança e funcionalidade, responsabilizando-se integralmente pelos reparos estruturais, de cobertura, rede elétrica, hidráulica e sanitária, sempre que decorrentes do desgaste natural, vícios ocultos ou defeitos de construção.

**j)** Assegurar a posse pacífica e ininterrupta do imóvel durante toda a vigência do contrato, abstendo-se de praticar quaisquer atos que impeçam, perturbem ou dificultem o uso regular do imóvel pela Administração Pública e pelos órgãos públicos a que se destina.

**k)** Não realizar modificações estruturais no imóvel locado sem prévia autorização por escrito da contratante, sob pena de rescisão contratual e demais sanções legais cabíveis.

**l)** Apresentar, sempre que solicitado pela Administração, documentação atualizada que comprove a regularidade da propriedade do imóvel, bem como a inexistência de ônus, gravames ou restrições que possam comprometer a validade ou a execução do contrato de locação.



- m) Permitir o acesso de servidores, agentes ou representantes designados pela Administração Pública, bem como órgãos de controle e fiscalização, ao imóvel locado, para fins de inspeção, vistoria técnica ou apuração de eventuais necessidades de manutenção e conservação.
- n) Comunicar imediatamente à contratante qualquer fato ou condição que possa interferir no uso regular do imóvel, inclusive situações emergenciais que demandem providências conjuntas

**O locador deverá acostar os seguintes documentos de HABILITAÇÃO:**

**SE O LOCADOR FOR PESSOA FÍSICA:**

- h) Cópia autenticada do CPF e RG do proprietário do imóvel;
- i) Certidão Judicial Criminal negativa do proprietário;
- j) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- k) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- l) Certidão Negativa de Débitos Municipais do local do imóvel;
- m) Prova de propriedade do imóvel:
- 5. Matrícula atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (cópia autenticada);
- 6. Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel (ex.: IPTU);
- 7. Relatório de cadastro do imóvel junto ao Município;
- 8. Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviços públicos (água e energia elétrica), com apresentação da última fatura quitada;
- n) Proposta de locação do imóvel, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, com validade mínima de 60 (sessenta) dias, devidamente assinada pelo proprietário;

**SE O LOCADOR FOR PESSOA JURÍDICA:**

- k) Cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto atualizado, bem como eventuais alterações, e documento que comprove os poderes do signatário;
- l) Cópia autenticada do CPF e RG do representante legal;
- m) Certidão Judicial Criminal negativa do representante legal;
- n) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- o) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- p) Certidão Negativa de Débitos Municipais do local do imóvel;
- q) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- r) Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
- s) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS (CND Previdenciária);
- t) Prova de propriedade do imóvel:
  - 5. Matrícula atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (cópia autenticada);
  - 6. Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel (ex.: IPTU);
  - 7. Relatório de cadastro do imóvel junto ao Município;
  - 8. Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviços públicos (água e energia elétrica), com apresentação da última fatura quitada;
- u) Proposta de locação do imóvel, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, com validade mínima de 60 (sessenta) dias, devidamente assinada pelo representante legal;
- v) Declarações:
  - 3. De que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo como aprendiz, nos termos do art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal;



4. De que cumpre a legislação referente à reserva de cargos para pessoas com deficiência e reabilitados da Previdência Social.

w) Caso o imóvel esteja sob administração de terceiros (imobiliária ou administrador): contrato de prestação de serviços entre o proprietário e a administradora.

**5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES** (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Os quantitativos estimados para a contratação pretendida segue abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	QUANT.
1	Prospecção de análise e levantamento junto ao Município de Engenho Velho/RS, com a finalidade de identificar imóvel urbano, não residencial, disponível para locação tradicional, que atenda aos requisitos técnicos mínimos estabelecidos neste Edital, visando à futura instalação do Centro de Saúde Municipal. A seleção será realizada mediante coleta e análise de propostas técnicas apresentadas pelos interessados.	12 mês

**6. LEVANTAMENTO DE MERCADO** (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

Com o objetivo de embasar a razoabilidade do valor a ser praticado na futura contratação, foi realizado levantamento exploratório de mercado junto ao setor imobiliário local, com a coleta de informações referentes a imóveis não residenciais disponíveis para locação no Município de Engenho Velho/RS. A pesquisa considerou parâmetros aproximados de metragem, localização urbana e destinação institucional, observando a realidade de um município de pequeno porte.

As informações obtidas indicam que os valores médios de locação para imóveis com características compatíveis ao uso pretendido apresentam variações dentro de uma faixa considerada aceitável pela Administração Pública, especialmente quando situados na região central da cidade e dotados de infraestrutura básica.

Ainda que o imóvel definitivo a ser locado dependa da análise técnica das propostas recebidas, o levantamento prévio permite concluir que há oferta local com potencial de atender às necessidades da Administração, dentro de patamares economicamente viáveis. Tal prospecção inicial reforça a observância ao princípio da economicidade e à busca pela vantajosidade na futura contratação.

**7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO** (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

**Solução 1: Adaptação do imóvel público atualmente disponível**

A primeira alternativa considerada seria a readequação de imóvel público existente no Município. No entanto, verificou-se que os espaços atualmente disponíveis não atendem aos requisitos mínimos de infraestrutura, acessibilidade, localização e metragem necessária ao funcionamento de uma unidade de saúde com estrutura adequada. Além disso, as reformas demandariam investimento significativo em obras civis, instalações e adequações técnicas, além de eventual interrupção de atividades administrativas ou pedagógicas nos espaços atualmente ocupados. Diante disso, essa solução se revela antieconômica e tecnicamente inviável, tanto em termos de custo-benefício quanto de tempo de execução.

**Solução 2: Aquisição de novo imóvel**



A segunda possibilidade analisada foi a aquisição definitiva de imóvel urbano pelo Município. Embora essa alternativa represente um investimento patrimonial, a sua viabilidade está condicionada à disponibilidade orçamentária e à existência de imóvel com localização e estrutura adequadas. Além do elevado custo inicial, o processo de aquisição requer avaliação prévia, regularidade documental, processo licitatório (ou eventual desapropriação), além de tempo significativo até a efetiva posse e possível adaptação do espaço. Em razão dessas limitações práticas e financeiras, esta solução não se mostra adequada para atendimento célere e eficiente da demanda atual.

### **Solução 3: Locação de imóvel urbano não residencial**

A locação de imóvel urbano é, dentre as alternativas, a que melhor concilia viabilidade técnica, celeridade na implementação e economicidade. A depender das propostas apresentadas, há possibilidade concreta de identificar imóvel pronto ou com necessidade mínima de adequações, situado em região central e com acesso facilitado à população. Além disso, o contrato de locação oferece flexibilidade à Administração, possibilitando a adaptação a novas estratégias de gestão de saúde pública no futuro, sem comprometer o equilíbrio financeiro do ente público. Assim, essa alternativa se apresenta como a solução mais vantajosa e compatível com os princípios da razoabilidade, eficiência e interesse público.

Dentre as alternativas analisadas, a **locação de imóvel urbano não residencial** revela-se a solução mais adequada para atender, de forma célere, eficiente e econômica, à necessidade de instalação do Centro de Saúde Municipal. Essa modalidade permite à Administração identificar imóvel já existente no mercado local, com estrutura compatível ou passível de adequações simples, evitando altos custos com obras ou aquisição patrimonial. Além disso, a locação proporciona maior flexibilidade contratual e agilidade na implementação do serviço público, aspectos especialmente relevantes diante da urgência e da limitação orçamentária enfrentada por municípios de pequeno porte como Engenho Velho. Assim, a opção pela locação assegura o equilíbrio entre economicidade, interesse público e viabilidade técnica.

## **8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO** (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

No que tange à presente contratação, observa-se que não há possibilidade de parcelamento da solução, uma vez que se trata da busca por um único imóvel não residencial urbano, que atenda de forma integral às exigências mínimas estabelecidas para a instalação do Centro de Saúde Municipal. A necessidade administrativa demanda a disponibilização de um espaço físico coeso, funcional e contínuo, cujas instalações estejam centralizadas em um mesmo endereço, de forma a garantir a adequada prestação dos serviços de saúde, a fluidez das atividades internas e a acessibilidade ao público. Assim, o objeto da contratação caracteriza-se como indivisível em sua essência, o que inviabiliza a adoção de fracionamento ou contratação por partes, nos termos do art. 40 da Lei nº 14.133/2021. Ressalta-se, portanto, que a contratação integral do imóvel é medida necessária e compatível com o interesse público, resguardando a economicidade e a eficiência do serviço a ser prestado.

## **9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS** (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Pretende-se atender as demandas da Prefeitura Municipal de Engenho Velho, conforme informado no item 01 deste ETP.

p



**10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO** (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- b) elaboração de minuta do contrato;
- c) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- d) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- e) publicação e divulgação;
- f) realização de empenho; e
- g) assinatura e publicação do contrato.

**11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES** (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Não há contratações que guardam relação/afinidade com o objeto da contratação pretendida.

**12. IMPACTOS AMBIENTAIS** (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Considerando a natureza do objeto, a contratação em questão não causa nenhum impacto ambiental durante a execução dos serviços contratados.

**13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO** (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Com base neste Estudo Técnico Preliminar, entendemos que a contratação é viável, com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, pelo que declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

**Engenho Velho/RS, em 23 de julho de 2025.**

\_\_\_\_\_  
Maristela Beluzzo Trombetta  
**Secretária De Saúde, Saneamento e Vigilância**