ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/04/2026 09:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p62892ceceea6f

PROCESSO DE COMPRA Nº 13/2026/FMS
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 06/2026/FMS

01. DO OBJETO

LOCAÇÃO DE SALA TÉRREA, EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA, COM DIVISÓRIAS EM MDF, QUALIDADE DE ACABAMENTO MÉDIA/ALTA, CONTENDO 01 (UMA) SALA, 01 (UM) BANHEIRO PRIVATIVO, 01 (UM) BANHEIRO SOCIAL, COZINHA, SALA DE DESPENSA, GARAGEM ABERTA COM COBERTURA DE TELHAS ALUZINCO E ESTRUTURA METÁLICA, AMPLO ESTACIONAMENTO PARA USUÁRIOS, ÁGUA E ENERGIA INSTALADOS E ENTRADA PARA REDE DE INTERNET E PARA AR-CONDICIONADO, BOA LOCALIZAÇÃO, DE FÁCIL ACESSO, ASSEGURANDO A ACESSIBILIDADE PARA PESSOAS COM DEFICIÊNCIA, IDOSAS E A TODOS OS SEUS USUÁRIOS, QUE COMPORTE TODA A EQUIPE DA ESTRATÉGIA DE SAÚDE DA FAMÍLIA SÃO JOÃO.

02. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

03. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Trata-se da locação de sala térrea em edificação de alvenaria, com padrão de acabamento médio/alto, contendo estrutura adequada para funcionamento da Estratégia de Saúde da Família São João, incluindo sala principal, banheiros, cozinha, despensa, estacionamento e infraestrutura completa (água, energia, internet e climatização), localizada na Rua São João, nº 40, bairro São João, neste Município.

A contratação decorre da necessidade de manutenção dos serviços públicos de saúde em local adequado, acessível e compatível com as exigências operacionais da unidade, garantindo a continuidade, eficiência e qualidade do atendimento à população.

Destaca-se, ainda, que o imóvel já é utilizado como sede da unidade de saúde, o que evita custos adicionais com mudança, adaptações estruturais e eventuais prejuízos assegurando a continuidade de serviço público essencial de saúde, no âmbito do Sistema Único de Saúde (SUS), garantindo o direito fundamental à saúde.

04. DA FUNDAMENTAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A presente contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual é inexigível a licitação nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

No caso concreto, resta configurada a inviabilidade de competição, tendo em vista que:

- o imóvel possui **localização estratégica**, inserida na área de abrangência da equipe de saúde,

facilitando o acesso da população;

- apresenta **estrutura física plenamente compatível** com as necessidades do serviço público, incluindo acessibilidade e condições adequadas de funcionamento;
- sua utilização atual como sede da unidade evidencia a **adequação e continuidade da solução**, afastando riscos de descontinuidade do serviço público essencial;

Nesse contexto, a escolha do imóvel não decorre de mera conveniência, mas de critérios técnicos objetivos que demonstram ser este o único apto a atender integralmente ao interesse público, caracterizando a inviabilidade de competição exigida pela legislação.

Foram analisadas as alternativas disponíveis no mercado imobiliário local, não sendo identificados imóveis que atendam simultaneamente aos requisitos de localização na área de abrangência da ESF, acessibilidade, infraestrutura e capacidade operacional, caracterizando, de forma objetiva, a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

05. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

A escolha do proprietário do imóvel decorre diretamente da especificidade do bem a ser locado, não havendo possibilidade de substituição por outro imóvel que atenda, simultaneamente, aos requisitos de localização, estrutura física, acessibilidade e continuidade dos serviços.

Conforme demonstrado nos autos, o imóvel:

- atende integralmente às necessidades da Administração;
- encontra-se em condições adequadas de uso e funcionamento;
- possui localização compatível com a área de atuação da unidade de saúde;
- evita custos adicionais e prejuízos operacionais decorrentes de eventual mudança.

Dessa forma, a escolha do fornecedor encontra-se devidamente justificada, nos termos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021. Restando, assim, demonstrada a singularidade do objeto em relação às necessidades da Administração.

06. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO

O valor da contratação foi fixado com base em proposta apresentada pelo proprietário, devidamente confrontada com Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária elaborado com base em metodologia comparativa de mercado pelo Município, constatando-se que o preço ofertado é inferior ao valor de mercado apurado.

Assim, resta demonstrada a compatibilidade do valor com os parâmetros de mercado, bem como a vantajosidade econômica da contratação, atendendo aos princípios da economicidade e eficiência.

O valor total estimado da contratação é de **R$ 81.918,24 (OITENTA E UM MIL NOVECENTOS E DEZOITO REAIS E VINTE E QUATRO CENTAVOS), PARA O PERÍODO DE 12 MESES.**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/04/2026 09:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p62892ceceea6f

07. DA ADEQUAÇÃO AO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O Estudo Técnico Preliminar concluiu pela viabilidade da contratação, destacando que a locação do imóvel é a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico e econômico, quando comparada a outras soluções, como construção de nova unidade ou mudança de local.

Ressalta-se que a solução escolhida assegura:

- continuidade dos serviços públicos de saúde;
- economicidade no curto e médio prazo;
- manutenção da qualidade do atendimento;
- estabilidade operacional da equipe e segurança aos usuários.

08. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, verifica-se que a contratação direta por inexigibilidade de licitação encontra-se devidamente justificada, tendo em vista que:

- resta caracterizada a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;
- a escolha do imóvel e do respectivo fornecedor encontra-se tecnicamente motivada e alinhada às necessidades da Administração;
- o preço contratado mostra-se compatível com os valores praticados no mercado, conforme avaliação prévia constante dos autos;
- a solução adotada atende ao interesse público, em consonância com o planejamento administrativo e com os princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público;

Dessa forma, conclui-se pela regularidade da contratação direta por inexigibilidade de licitação, estando o processo devidamente instruído nos termos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, devendo ser adotadas as providências subsequentes para sua formalização e eficácia, inclusive quanto à devida publicidade do ato.

Agrolândia (SC), 17 de Abril de 2026.

Assinado digitalmente por:
GIANFRANCO CHRISTIANO MOHR
***.495.999-** Prefeito
17/04/2026 09:43:18

GIANFRANCO CHRISTIANO MOHR
Prefeito Municipal.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/04/2026 09:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p62892ceceea6f

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/04/2026 09:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p62892ceceea6f

ANEXO I – MINUTA DO CONTRATO Nº ___/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL QUE CELEBRAM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE AGROLÂNDIA E [NOME DO LOCADOR].

O MUNICÍPIO DE AGROLÂNDIA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 83.102.502/0001-44, com sede na Rua dos Pioneiros, nº 109, Centro, Agrolândia/SC, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, **[NOME DO LOCADOR]**, [qualificação completa], doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente contrato, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991 e demais normas aplicáveis, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, CONSISTENTE EM SALA TÉRREA EM EDIFICAÇÃO DE ALVENARIA, COM PADRÃO DE ACABAMENTO MÉDIO/ALTO, CONTENDO ESTRUTURA ADEQUADA AO FUNCIONAMENTO DA ESTRATÉGIA DE SAÚDE DA FAMÍLIA SÃO JOÃO, INCLUINDO SALA PRINCIPAL, BANHEIROS, COZINHA, DESPENSA, ESTACIONAMENTO E INFRAESTRUTURA COMPLETA.**

§1º Integram este contrato, independentemente de transcrição:
I – o Termo de Referência;
II – o Estudo Técnico Preliminar;
III – a justificativa da escolha do fornecedor;
IV – a justificativa de preço;
V – demais documentos constantes do processo administrativo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO

A presente contratação decorre de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição, considerando as características específicas de localização e estrutura do imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E DA RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

O Locador obriga-se a:

a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
d) Responder por danos decorrentes de vícios estruturais do imóvel que venham a causar prejuízos à

Administração ou a terceiros;
e) Fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
f) Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias pagas;
g) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
h) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, sistema hidráulico e a rede elétrica;
i) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
j) Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
k) Garantir que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos que possam comprometer sua utilização;
l) O LOCADOR é responsável pela regularidade fiscal do imóvel e encargos incidentes;
m) Manter o imóvel em condições adequadas durante toda a vigência.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

O Locatário obriga-se a:

a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
c) Restituir o imóvel ao final da vigência da locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
d) Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
e) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Locador, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245/91;
f) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
g) Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/91;
h) Garantir a continuidade dos serviços públicos de saúde, vedada qualquer interrupção injustificada da utilização do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo Locatário, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91, e o artigo 578 do Código Civil.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/04/2026 09:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p62892ceceea6f

§1º O Locatário fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

§2º Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como divisórias, biombos, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo Locatário, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

§3º Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pelo Locatário, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo adaptações fixas indispensáveis ao desempenho das atividades, os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

§4º A entrega do imóvel será formalizada mediante termo de vistoria inicial, devidamente assinado pelas partes, que passará a integrar o presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

O valor mensal do aluguel é de R$ _____, perfazendo o valor anual estimado de R$ _____.

§1º O valor encontra-se compatível com o mercado, conforme laudo técnico.

§2º O reajuste será aplicado após 12 (doze) meses da data de início da vigência contratual, com base no IPCA ou índice que o substitua.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 15º dia do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo Locador com antecedência mínima de 05 dias.

§1º O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo Locador.

§2º O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo Locador e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

§3º Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o Locador providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o Locatário.

§4º Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

§5º O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em contracorrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo Locador, ou por outro meio previsto

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/04/2026 09:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p62892ceceea6f

na legislação vigente.

§6º Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

§7º O Locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo Locador, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

CLAUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, desde que devidamente comprovada a vantajosidade para a Administração, mantidas as condições que ensejaram a contratação, especialmente quanto à adequação do imóvel às necessidades do serviço público e à compatibilidade do valor com os preços praticados no mercado, mediante formalização de termo aditivo, nos termos da legislação vigente.

§1º A prorrogação contratual dependerá de:
I – comprovação da vantajosidade;
II – compatibilidade do preço com o mercado;
III – permanência da adequação do imóvel.

CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas correrão à conta de dotação orçamentária própria do Fundo Municipal de Saúde.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS ALTERAÇÕES

Eventuais alterações contratuais observarão o disposto na Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas neste contrato, inclusive a inexecução total ou parcial do objeto, sujeitará o LOCADOR, assegurados o contraditório e a ampla defesa, às sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, podendo ser aplicadas as seguintes penalidades:
I – advertência;
II – multa, na forma prevista neste contrato;
III – impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;
IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação, nos termos da legislação.

§1º A aplicação das sanções observará a natureza e a gravidade da infração cometida, as circunstâncias agravantes e atenuantes, os danos dela decorrentes para a Administração Pública e o caráter educativo da penalidade, nos termos do art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/04/2026 09:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p62892ceceea6f

§2º A sanção de multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais penalidades.

§3º A multa será aplicada conforme a natureza da infração, observados os seguintes parâmetros:
I – **0,5% (meio por cento) ao dia** sobre o valor mensal do contrato, em caso de atraso no cumprimento de obrigações contratuais, limitada a 10% (dez por cento);
II – **até 10% (dez por cento)** sobre o valor mensal do contrato, em caso de inexecução parcial ou descumprimento de obrigações contratuais que não impeçam a continuidade do serviço;
III – **até 20% (vinte por cento)** sobre o valor total do contrato, em caso de inexecução total, abandono do contrato ou descumprimento que comprometa a prestação do serviço público;
IV – **até 5% (cinco por cento)** sobre o valor mensal do contrato, em caso de descumprimento de obrigações acessórias ou contratuais de menor relevância.

§4º As multas aplicadas poderão ser descontadas dos pagamentos devidos pela Administração ou cobradas administrativamente ou judicialmente, inclusive mediante inscrição em dívida ativa, quando for o caso.

§5º O procedimento para aplicação das sanções será instaurado mediante processo administrativo próprio, assegurando-se ao LOCADOR o direito ao contraditório e à ampla defesa.

§6º As sanções previstas neste contrato são independentes entre si, podendo ser aplicadas de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS

A Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação nos termos da Lei nº 9.784/1999 e da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

O presente contrato poderá ser extinto, total ou parcialmente, nos termos dos arts. 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021, especialmente nas hipóteses de descumprimento das obrigações contratuais, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§1º Constitui motivo para extinção contratual o descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pelo LOCADOR, podendo a Administração promover a extinção unilateral do contrato, quando caracterizado o interesse público ou a inexecução contratual.

§2º A extinção do contrato por culpa do LOCADOR poderá acarretar, sem prejuízo das sanções cabíveis:
I – aplicação das penalidades previstas neste contrato e na legislação vigente;
II – retenção de créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados à Administração;
III – cobrança de indenização por eventuais danos suportados pela Administração.

§3º A extinção contratual será formalmente motivada nos autos do processo administrativo, com a indicação dos fatos e fundamentos jurídicos que a justificam.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/04/2026 09:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p62892ceceea6f

§4º O procedimento de extinção será precedido de notificação formal ao LOCADOR, assegurando-lhe prazo para manifestação e exercício do contraditório e da ampla defesa.

§5º A extinção contratual poderá ocorrer, ainda, por acordo entre as partes ou por outros motivos previstos em lei, desde que devidamente justificados e formalizados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou situações não expressamente previstas neste contrato serão resolvidos pela Administração, à luz das disposições da Lei nº 14.133/2021, da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e demais normas aplicáveis, observados os princípios da supremacia do interesse público, legalidade, eficiência, economicidade e segurança jurídica, bem como os regulamentos e atos normativos internos, que se aplicam independentemente de transcrição.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO

Ficam designados como **gestor** e **fiscal do contrato**, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021:

I – **Gestor do Contrato**: Sr(a). _____, portador(a) do RG nº _____ e inscrito(a) no CPF sob o nº _____, nomeado(a) por ato administrativo próprio, a quem compete coordenar a execução contratual, acompanhar os resultados, adotar providências administrativas necessárias ao seu regular cumprimento, promover a gestão do contrato e decidir sobre eventuais alterações, prorrogações e demais atos de gestão;

II – **Fiscal do Contrato**: Sr(a). _____, portador(a) do RG nº _____ e inscrito(a) no CPF sob o nº _____, nomeado(a) por ato administrativo próprio, a quem compete acompanhar, fiscalizar e verificar a execução do contrato, atestar a regularidade dos serviços prestados, registrar ocorrências, comunicar eventuais irregularidades ao gestor e adotar as providências necessárias ao fiel cumprimento das obrigações pactuadas.

§1º O gestor e o fiscal atuarão de forma coordenada, observando as atribuições previstas na legislação e nos normativos internos do Município.

§2º As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal deverão ser encaminhadas ao gestor do contrato, para adoção das medidas cabíveis.

§3º A atuação do gestor e do fiscal não exime o LOCADOR da responsabilidade pela plena execução do objeto contratado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA PUBLICAÇÃO

A eficácia do presente contrato fica condicionada à divulgação do respectivo extrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), bem como no sítio eletrônico oficial do Município, no prazo legal, nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133/2021, assegurando-se a transparência e publicidade dos atos

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/04/2026 09:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p62892ceceea6f

administrativos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

O LOCADOR declara ter plena ciência de que o imóvel ora locado será destinado ao funcionamento da Unidade de Saúde da Família São João, comprometendo-se a assegurar o uso regular do imóvel para essa finalidade pública, não podendo criar embaraços ou restrições que comprometam a continuidade, a regularidade e a eficiência dos serviços prestados à população.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO

Para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Trombudo Central, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem de acordo, ajustadas e contratadas, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Agrolândia/SC, de de 2026.

GIANFRANCO CHRISTIANO MOHR Prefeito Municipal	NOME DO LOCATÁRIO CPF
GESTOR DO CONTRATO CPF	FISCAL DO CONTRATO CPF

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/04/2026 09:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p62892ceceea6f

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/04/2026 09:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p62892ceceea6f

ANEXO II - MATRIZ DE RISCO

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA ESTRATÉGIA DE SAÚDE DA FAMÍLIA SÃO JOÃO

RISCO 1 – ESCOLHA INDEVIDA DO IMÓVEL (QUESTIONAMENTO DA INEXIGIBILIDADE)
Causa:
Ausência ou fragilidade na demonstração da inviabilidade de competição e da inexistência de alternativas equivalentes.
Consequência:
Apontamento pelo TCE/SC, nulidade da contratação e responsabilização do gestor.
Probabilidade: Média
Impacto: Alto
Medidas Preventivas:
Realizar prospecção mínima de mercado e demonstrar tecnicamente a singularidade do imóvel, com base em localização, estrutura e atendimento à demanda da unidade.
Medidas de Contingência:
Reforço documental da justificativa, com complementação do processo e eventual reavaliação da solução adotada.
Responsável: Setor de Compras / Secretaria de Saúde

RISCO 2 – PREÇO ACIMA DO VALOR DE MERCADO
Causa:
Avaliação imobiliária inadequada ou ausência de metodologia comparativa confiável.
Consequência:
Dano ao erário, apontamento pelo controle externo e necessidade de revisão contratual.
Probabilidade: Baixa
Impacto: Alto
Medidas Preventivas:
Elaboração de laudo técnico com metodologia comparativa de mercado e validação por servidor competente.
Medidas de Contingência:
Revisão do valor contratual, negociação com o locador ou rescisão contratual.
Responsável: Setor Técnico / Controle Interno

RISCO 3 – INTERRUPÇÃO DOS SERVIÇOS DE SAÚDE
Causa:
Problemas estruturais no imóvel ou necessidade de desocupação inesperada.
Consequência:
Descontinuidade do serviço público essencial e prejuízo à população.
Probabilidade: Baixa
Impacto: Alto
Medidas Preventivas:

Vistoria técnica prévia, exigência de condições adequadas do imóvel e cláusulas contratuais de manutenção.

Medidas de Contingência:
Realocação emergencial da unidade e contratação provisória de outro imóvel.
Responsável: Secretaria de Saúde

RISCO 4 – FALHAS NA FORMALIZAÇÃO CONTRATUAL
Causa:
Inconsistências no contrato, ausência de cláusulas obrigatórias ou erro de fundamentação legal.
Consequência:
Apontamentos pelo TCE/SC, nulidade parcial ou total do contrato.
Probabilidade: Baixa
Impacto: Médio
Medidas Preventivas:
Revisão jurídica prévia, padronização da minuta e conferência conforme Lei nº 14.133/2021.
Medidas de Contingência:
Ajustes via termo aditivo e saneamento processual.
Responsável: Assessoria Jurídica

RISCO 5 – DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELO LOCADOR
Causa:
Falta de manutenção do imóvel ou descumprimento de obrigações legais.
Consequência:
Prejuízo à execução do serviço e necessidade de aplicação de sanções.
Probabilidade: Média
Impacto: Médio
Medidas Preventivas:
Previsão contratual de sanções, fiscalização contínua e designação de gestor e fiscal.
Medidas de Contingência:
Aplicação de penalidades, retenção de valores ou extinção contratual.
Responsável: Fiscal e Gestor do Contrato

RISCO 6 – PROBLEMAS ESTRUTURAIS NO IMÓVEL
Causa:
Vícios ocultos ou desgaste estrutural não identificado previamente.
Consequência:
Comprometimento da segurança e necessidade de paralisação do uso.
Probabilidade: Baixa
Impacto: Alto
Medidas Preventivas:
Laudo técnico e vistoria detalhada antes da contratação.
Medidas de Contingência:
Exigir reparos imediatos ou substituição do imóvel.
Responsável: Setor Técnico / Fiscal do Contrato

RISCO 7 – IRREGULARIDADE NA PUBLICIDADE DO CONTRATO
Causa:

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/04/2026 09:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p62892ceceea6f

Não publicação no PNCP ou atraso na divulgação.
Consequência:
Ineficiência do contrato e apontamento formal.
Probabilidade: Baixa
Impacto: Médio
Medidas Preventivas:
Controle interno de prazos e responsabilidade definida para publicação.
Medidas de Contingência:
Publicação imediata e regularização do ato.
Responsável: Setor de Compras / Administrativo

RISCO 8 – PRORROGAÇÃO SEM VANTAJOSIDADE COMPROVADA
Causa:
Renovação automática sem nova avaliação de mercado.
Consequência:
Irregularidade contratual e apontamento pelo TCE.
Probabilidade: Média
Impacto: Alto
Medidas Preventivas:
Realizar pesquisa de mercado antes de cada prorrogação e justificar a manutenção.
Medidas de Contingência:
Não prorrogar e buscar nova solução.
Responsável: Gestor do Contrato

CONCLUSÃO

A contratação apresenta **baixo risco geral**, desde que observadas as medidas preventivas indicadas, especialmente quanto à:

- comprovação da inviabilidade de competição
- compatibilidade do preço com o mercado
- adequada formalização contratual
- fiscalização contínua

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/04/2026 09:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p62892ceceea6f