

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMUSB

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA – DFD N° 43/2025 – SEMUSB

ÓRGÃO REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUSB

RESPONSÁVEL PELA DEMANDA: MILVEA FRANCIANE FERREIRA CARNERO

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO DFD: ALINE NEGRÃO ARAÚJO

E-MAIL: contratossemusb@gmail.com

1. OBJETO:

LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL QUE ALOCARÁ O CENTRO DE TESTAGEM E ACONSELHAMENTO E SERVIÇO DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO (CTA/SAE) DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE BARCARENA, ESTADO DO PARÁ.

2. JUSTIFICATIVA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A presente justificativa visa fundamentar a necessidade de contratação de um imóvel, por meio de locação, para sediar o Centro de Testagem e Aconselhamento e Serviço de Atendimento Especializado (CTA/SAE) da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Barcarena, Estado do Pará.

O CTA/SAE desempenha um papel fundamental na rede pública de saúde, oferecendo testagem, diagnóstico, aconselhamento e acompanhamento especializado para infecções sexualmente transmissíveis (ISTs), HIV/Aids e hepatites virais. Trata-se de um serviço essencial e estratégico para a vigilância em saúde, prevenção, promoção do diagnóstico precoce e garantia do tratamento adequado, contribuindo para a melhoria dos indicadores epidemiológicos e da qualidade de vida da população atendida.

Atualmente, o município não dispõe de estrutura física própria que atenda às exigências técnicas, sanitárias e operacionais para o pleno funcionamento do CTA/SAE, o que compromete a qualidade e a continuidade dos serviços prestados. A locação permitirá a permanência da unidade em imóvel que já atende às condições adequadas de espaço, acessibilidade, segurança e conforto, observando os requisitos normativos estabelecidos pela Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros e demais órgãos reguladores.

Para o adequado funcionamento do CTA/SAE, é imprescindível dispor de um espaço físico com consultórios para atendimento individualizado, salas de coleta, sala de aconselhamento, recepção, sanitários acessíveis, áreas administrativas e de apoio, além de ambientes que garantam privacidade, sigilo e acolhimento humanizado. Entretanto, o município não conta, no momento, com imóvel público disponível que atenda a essas especificações, tampouco dispõe de condições para construção ou reforma de prédio próprio em curto prazo. Dessa forma, a locação de imóvel apresenta-se como a alternativa mais viável e eficiente, considerando os seguintes fatores:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMUSB

- **Atendimento às exigências sanitárias e regulatórias específicas para os serviços de prevenção**, testagem e acompanhamento de ISTs e HIV/Aids;
- **Urgência em garantir a continuidade dos serviços oferecidos à população**, com ampliação da cobertura e da capacidade de resposta do município frente aos agravos de saúde pública;
- **Proximidade com a população-alvo**, assegurando acessibilidade, conforto, privacidade e segurança aos usuários e profissionais de saúde;
- **Custo-benefício favorável**, diante da inexistência de imóveis públicos com infraestrutura compatível e da inviabilidade de construção ou reforma de imóvel próprio em tempo hábil, garantindo economicidade, funcionalidade e manutenção dos serviços.

Portanto, justifica-se a contratação da locação de imóvel como medida indispensável para assegurar o funcionamento regular do CTA/SAE no município de Barcarena, garantindo o acesso da população a serviços de saúde essenciais com qualidade, eficiência e em consonância com os princípios da universalidade, integralidade e equidade que norteiam o Sistema Único de Saúde (SUS).

3. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

A contratação fundamenta-se no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e nas demais normas legais e regulamentares atinentes à matéria.

A contratação também deverá observar o disposto na Lei nº 8.245/1991.

4. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:

O prazo de vigência do contrato será na forma do artigo 3º da Lei nº 8.245/1995.

O prazo de vigência do contrato poderá ser prorrogado na forma do artigo 51º da referida lei.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O valor global estimado para a locação é de **R\$ 84.000,00(oitenta e quatro mil reais)** correspondente à 12 (doze) parcelas mensais no valor de **R\$ 7.000,00(sete mil reais) cada**.

O valor mensal foi definido com base em pesquisa de mercado, considerando a análise do Intervalo de Confiabilidade apresentada na Avaliação Imobiliária elaborada por profissional habilitado. A estimativa também levou em conta a proposta de preços apresentada pelo locador.

Destaca-se que o serviço a ser contemplado com esta contratação já funciona no imóvel em questão, com toda a sua estrutura instalada e operacional. Assim, a permanência no mesmo local demonstra-se mais vantajosa e eficiente, evitando custos adicionais com mudanças, adequações físicas ou interrupções nos serviços essenciais.

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMUSB

A fixação do valor de locação também levou em consideração os limites apurados na Avaliação Imobiliária, que indicou um valor mínimo de **R\$ 6.029,70(seis mil, vinte e nove reais e setenta centavos)** e um valor máximo de **R\$ 8.431,88 (oito mil, quatrocentos e trinta e um reais e oitenta e oito centavos)** conforme detalhado na página 17 do laudo técnico, que apresenta os dados e a metodologia do tratamento estatístico aplicado.

Dessa forma, com base na avaliação técnica, na compatibilidade dos preços praticados com os parâmetros de mercado e na adequação do imóvel às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Saúde, considera-se justificado o valor estimado para a contratação, que se mostra vantajoso para a Administração Pública.

6. DA EXECUÇÃO DO SERVIÇO:

A execução do presente serviço consiste na disponibilização de imóvel em condições adequadas de uso, por meio de locação, com a finalidade de sediar o funcionamento do Centro de Testagem e Aconselhamento e Serviço de Atendimento Especializado (CTA/SAE) da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Barcarena, Estado do Pará.

O imóvel a ser locado deverá estar regularizado junto aos órgãos competentes, apresentar boas condições estruturais, elétricas e hidrossanitárias, e atender aos seguintes critérios mínimos:

Localização de fácil acesso, preferencialmente em área central ou de circulação pública facilitada;

Ambientes internos adequados para a realização de reuniões, atividades administrativas e atendimento ao público;

Infraestrutura básica funcional, incluindo instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de ventilação em perfeitas condições de uso;

Ambiente seguro e acessível, preferencialmente com acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

Possuir área mínima compatível com as necessidades operacionais do CTA/SAE, podendo incluir recepção, sala de reuniões, sanitários e espaço para arquivo;

Condições que permitam a instalação de mobiliário, equipamentos de informática e internet, bem como demais recursos necessários à atividade do CTA/SAE.

A fiscalização da execução do serviço será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde, por meio de servidor designado, que acompanhará o cumprimento das obrigações previstas, zelando pela boa utilização do espaço e pelo fiel cumprimento do contrato.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

Durante a vigência da locação, o LOCADOR compromete-se a cumprir integralmente as disposições legais e contratuais aplicáveis, em especial as constantes da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), bem como as obrigações a seguir discriminadas, sob pena de aplicação das sanções administrativas previstas no contrato e na legislação:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMUSB

Entrega do Imóvel em Condições Adequadas: Entregar o imóvel objeto da locação em perfeitas condições de uso e conservação, apto ao pleno funcionamento do CTA/SAE, conforme as especificações técnicas constantes da proposta apresentada e de acordo com as exigências legais e sanitárias.

Adaptação de Layout: Adaptar e/ou permitir que a LOCATÁRIA realize adequações no layout interno do imóvel, sem que isso configure alteração estrutural, a fim de garantir o adequado funcionamento das atividades da unidade, compreendendo a divisão de ambientes, remanejamento de mobiliários, instalação de divisórias, portas, interruptores e demais elementos pertinentes.

Regularidade Jurídica do Imóvel: Fornecer, antes da assinatura do contrato, declaração expressa de que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, ações judiciais ou administrativas, pendências fiscais, dívidas ou restrições legais que impeçam, limitem ou coloquem em risco a validade e a eficácia da locação. Caso exista qualquer impedimento, deverá apresentar documentação comprobatória e prestar esclarecimentos formais para avaliação da Administração.

Garantia de Uso Pacífico: Garantir à LOCATÁRIA o uso pacífico do imóvel durante todo o período contratual, abstendo-se de praticar ou permitir atos que interfiram ou inviabilizem a utilização regular do bem.

Manutenção da Forma e Destinação do Imóvel: Manter inalteradas a forma construtiva e a destinação do imóvel enquanto vigente o contrato, salvo consentimento prévio e por escrito da LOCATÁRIA.

Responsabilidade por Vícios Ocultos: Responder por todos os vícios ou defeitos existentes anteriormente ao início da locação, ainda que não aparentes à época da vistoria inicial, comprometendo-se a realizar as devidas correções às suas expensas.

Vistoria Inicial: Auxiliar a LOCATÁRIA na realização de vistoria minuciosa do imóvel, contribuindo para o levantamento completo das condições do bem e elaboração do Termo de Vistoria Inicial.

Emissão de Nota Fiscal: Emitir nota fiscal/ou recibo mensal contendo a discriminação detalhada dos valores pagos a título de aluguel, sendo vedada a emissão de recibos ou notas com quitação genérica.

Taxas e Encargos de Administração: Arcar com eventuais taxas de administração imobiliária, comissões ou despesas de intermediação, inclusive as destinadas à verificação da idoneidade da LOCATÁRIA, quando for o caso.

Despesas Extraordinárias: Assumir o pagamento das despesas extraordinárias do imóvel, não relacionadas à sua manutenção rotineira, compreendendo, entre outras:

Obras estruturais ou acréscimos que afetem a integridade do imóvel;

Pintura de fachadas, poços de ventilação, iluminação e esquadrias externas;

Obras para recomposição das condições de habitabilidade;

Indenizações trabalhistas e previdenciárias de empregados dispensados anteriormente ao início da locação;

Gastos com decoração e paisagismo de áreas comuns;

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMUSB

Constituição e reposição de fundo de reserva condominial, quando aplicável.

Tributos e Contribuições Legais: Responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, especialmente o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), bem como a Contribuição para Custeio da Iluminação Pública (COSIP), taxas de coleta de lixo, entre outros encargos que incidam sobre a propriedade do bem.

Manutenção da Habilitação Jurídica: Manter válidas, durante toda a vigência da contratação, as condições de habilitação jurídica, fiscal, técnica e trabalhista exigidas no processo de contratação, sob pena de rescisão contratual e aplicação de sanções.

Alteração de Titularidade: Comunicar formalmente à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel ou na sua representação legal, anexando os documentos comprobatórios correspondentes.

Execução do Objeto Contratual: Adotar todas as providências necessárias para a fiel execução do objeto da locação, em conformidade com os termos do contrato, do processo administrativo e da legislação aplicável.

Responsabilidade por Danos: Responder civilmente por eventuais danos causados à LOCATÁRIA ou a terceiros, decorrentes de sua ação ou omissão, com culpa ou dolo, na execução do contrato, não se eximindo de responsabilidade pelo simples fato de haver fiscalização da Administração.

Comunicação de Ocorrências: Informar ao fiscal do contrato, ou ao seu substituto legalmente designado, qualquer ocorrência que possa impactar a execução do objeto, prestando os esclarecimentos técnicos e administrativos que se fizerem necessários.

Responsabilidade por Descumprimentos: Arcar com todos os ônus, prejuízos e penalidades decorrentes da inobservância das condições pactuadas na Carta Contrato.

Cumprimento das Obrigações Contratuais: Executar integralmente, às suas próprias expensas, todas as obrigações contratuais que lhe forem atribuídas, zelando pelo fiel cumprimento do contrato em todos os seus aspectos.

8.OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

O LOCATÁRIO, durante todo o período de vigência da locação, obriga-se a cumprir fielmente as disposições legais e contratuais aplicáveis, especialmente aquelas previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), bem como as cláusulas pactuadas no Termo de Carta Contrato, sendo de sua inteira responsabilidade:

Pagamento dos Encargos da Locação: Efetuar, rigorosamente nos prazos estipulados no Termo de Carta Contrato, o pagamento do valor mensal do aluguel, bem como de quaisquer encargos legais e contratuais vinculados à locação.

Destinação e Uso do Imóvel: Utilizar o imóvel exclusivamente para a instalação e funcionamento do Centro de Testagem e Aconselhamento-CTA/SAE, observando sua destinação institucional e respeitando a natureza e características físicas do imóvel, comprometendo-se a conservá-lo como se seu fosse.

Vistoria Inicial: Realizar vistoria minuciosa no imóvel antes da entrega das chaves, lavrando-se Termo de Vistoria que registre fielmente as condições estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias e demais aspectos relevantes do bem, inclusive defeitos ou danos preexistentes.

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMUSB

Restituição do Imóvel: Ao término da locação, restituir o imóvel ao LOCADOR no estado em que o recebeu, conforme Termo de Vistoria Inicial, admitindo-se apenas os desgastes naturais decorrentes do uso regular e prudente.

Comunicação de Ocorrências: Comunicar prontamente ao LOCADOR qualquer irregularidade, dano ou defeito cuja reparação seja de responsabilidade deste, bem como informar sobre quaisquer atos de turbacão de terceiros que comprometam o uso pacífico do imóvel.

Reparos Urgentes: Consentir, sempre que necessário, com a realização de reparos urgentes por parte do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do valor do aluguel, caso tais reparos impeçam o uso do imóvel por período superior a dez dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245/1991.

Reparação de Danos Causados pela LOCATÁRIA: Promover, às suas expensas e com a devida celeridade, o conserto de quaisquer danos causados ao imóvel ou às suas instalações por servidores, prestadores de serviço, colaboradores ou visitantes sob sua responsabilidade.

Vedação a Modificações Estruturais: Abster-se de realizar alterações estruturais, internas ou externas, no imóvel, sem a prévia anuência expressa e por escrito do LOCADOR, excetuando-se os ajustes considerados de layout, tais como instalação ou remanejamento de divisórias, portas, tomadas, interruptores e outros de natureza reversível.

Encargos de Consumo e Taxas Públicas: Arcar integralmente com as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, taxa de coleta de lixo, iluminação pública, esgoto sanitário, e outros tributos ou tarifas diretamente relacionadas à ocupação e uso do imóvel durante o período contratual.

Permissão de Acesso para Vistorias: Permitir a entrada do LOCADOR, ou de seus prepostos devidamente identificados, mediante agendamento prévio, para a realização de vistorias técnicas ou administrativas, bem como para visitaçao do imóvel por terceiros, nos casos previstos no art. 27 da Lei nº 8.245/1991.

Acompanhamento da Execução Contratual: Acompanhar, fiscalizar e registrar a regularidade da ocupação e uso do imóvel, zelando pela estrita observância do objeto do contrato.

Atestação de Documentos Fiscais: Proceder à conferência e à atestação das notas fiscais e/ou faturas apresentadas pelo LOCADOR, por meio de servidor(es) designado(s) e competente(s) para tal finalidade.

Aplicação de Penalidades: Adotar as medidas administrativas cabíveis e aplicar as penalidades previstas no contrato ou na legislação vigente, sempre que constatadas irregularidades ou descumprimentos imputáveis ao LOCADOR

9.RESULTADOS PRETENDIDOS:

Com a locação do imóvel para funcionamento do Centro de Testagem e Aconselhamento CTA/SAE, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMUSB

- **Garantia da Continuidade e Eficiência na Prestação de Serviços**, a locação do imóvel proporcionará um local fixo e adequado para o funcionamento do CTA/SAE, assegurando a continuidade dos serviços prestados, sem interrupções, em benefício direto à população de Barcarena.
- **Disponibilização de infraestrutura adequada e funcional**, com ambientes compatíveis com os requisitos sanitários, técnicos e operacionais necessários à prestação de serviços ambulatoriais especializados à população;
- **Adequação à Legislação Sanitária e Normas Técnicas**, a locação do imóvel proporcionará um espaço com infraestrutura adequada, em conformidade com as exigências da Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros e outras normas sanitárias e operacionais vigentes. Isso assegurará que os serviços prestados atendam aos padrões de qualidade, segurança e conforto, tanto para os usuários quanto para os profissionais de saúde.
- **Eficiência Econômica e Redução de Custos Operacionais**, a locação do imóvel se apresenta como a solução mais econômica, dado que o município não dispõe de infraestrutura própria adequada para o funcionamento do CTA/SAE em tempo hábil. A medida garantirá a economia de recursos públicos, ao evitar custos elevados com construção ou reforma.

Em síntese, os resultados pretendidos consistem em oferecer à Administração Pública uma solução eficiente, juridicamente adequada e alinhada às necessidades estruturais e operacionais da Secretaria Municipal de Saúde, assegurando as condições necessárias para a prestação contínua e qualificada dos serviços públicos de saúde à população.

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA:

A presente contratação está contemplada no Plano de Contratações Anual (PCA) da Secretaria Municipal de Saúde de Barcarena para o exercício de 2025, conforme previsto no planejamento institucional, atendendo aos princípios do planejamento, da eficiência e da legalidade, em conformidade com os artigos 11 e 12 da Lei nº 14.133/2021. Ressalta-se que a locação de imóvel para abrigar a Unidade Especializada Ambulatorial constitui ação prioritária do setor de média complexidade, fundamentada na necessidade de ampliar o acesso da população aos serviços especializados e assegurar estrutura física compatível com os padrões técnicos, sanitários e operacionais.

Para viabilizar a execução da despesa, a Administração Municipal assegurou a existência de recursos orçamentários suficientes, devidamente alocados na **dotação orçamentária específica**, de acordo com a Lei Orçamentária Anual (LOA) vigente. A dotação está vinculada à unidade gestora da Secretaria Municipal de Saúde e se destina a atender despesas com locações de imóveis para fins institucionais.

A formalização da despesa seguirá os trâmites estabelecidos na legislação vigente, observando a compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA), a conformidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a regularidade das fases da despesa pública (empenho, liquidação e pagamento). A contratação será custeada com recursos citados abaixo, garantindo a devida

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMUSB

execução orçamentária e financeira da obrigação pactuada, conforme a previsão e saldo disponível na respectiva rubrica.

A demanda aqui pretendida está prevista no plano de contratação anual de 2025, e possui orçamento direcionado para contratação na dotação informada.

Órgão: 10 - Secretaria Municipal de Saúde.

Unidade Orçamentaria: 10.15 – Fundo Municipal de Saúde.

Dotação Orçamentaria: 10.302.0052.2.242 – Manutenção dos serviços e programas da Atenção Especializada

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.

Subelemento de Despesa: 3.3.90.36.14.00 – Locação de Imóveis.

Fonte de Recurso: 1.500.1002 – Recurso Próprio: **R\$ 56.000,00** (cinquenta e seis mil reais)

Fonte de Recurso: 1.600.000 – Recurso Federal: **R\$ 28.000,00** (vinte e oito mil reais)

Total Geral Disponibilizado: **R\$ 84.000,00** (oitenta e quatro mil reais)

11. GESTÃO DE CONTRATOS E FISCALIZAÇÃO:

A gestão e a fiscalização da execução contratual serão exercidas por servidores designados por esta Secretaria Municipal de Saúde, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

A servidora **Larissa Cristina Menezes Dias** atuará como **Gestora do Contrato**, responsável pelo acompanhamento da execução contratual e pela adoção das medidas necessárias ao fiel cumprimento do ajuste. O servidor **João Antônio Batista Ferreira** exercerá a função de **Fiscal Administrativo Titular**, incumbido de acompanhar e fiscalizar a execução do objeto contratado, bem como de manter a contratante informada sobre quaisquer ocorrências relevantes, prestando os devidos esclarecimentos e registrando eventuais desconformidades. Ambos deverão atuar com observância às disposições legais e regulamentares pertinentes, visando à adequada execução contratual.

GESTÃO DE CONTRATOS:

Larissa Cristina Menezes Dias

Cargo/Função: Gestora de Contratos Administrativos

Portaria: 0599/2025 – SEMAT

FISCAL ADMINISTRATIVO:

João Antônio Batista Ferreira

Cargo/função: Fiscal de Contrato

Portaria nº 0077/2025-SEMAT

Documento assinado digitalmente
gov.br JOAO ANTONIO BATISTA FERREIRA
Data: 17/07/2025 10:13:06-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Barcarena – PA, 16 de Julho de 2025.

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMUSB

ELABORADO POR:

Aline Negrão Araújo
Matricula: 1014105-4/1
Cargo: Agente Administrativo

Documento assinado digitalmente



ALINE NEGRAO ARAUJO
Data: 17/07/2025 10:22:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

APROVADO POR:

Milvea Franciane Ferreira Carneiro
Secretária Executiva Municipal de Saúde
Decreto nº 0015/2025 – GPMB

MILVEA FRANCIANE FERREIRA
CARNEIRO:82662126272
6272
Assinado de forma digital por
MILVEA FRANCIANE
FERREIRA
CARNEIRO:82662126272
Dados: 2025.07.17 10:24:34
-03'00'

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMUSB

ANEXO I – DFD Nº 43/2025 – SEMUSB

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA E QUANTIDADE DE ITENS

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA MAGALHÃES BARATA, Nº 61, QUADRA 106, LOTE 122, BAIRRO CENTRO, CEP 67400-048, BARCARENA/PA, PARA ALOCAR O CENTRO DE TESTAGEM E ACONSELHAMENTO E SERVIÇO DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO (CTA/SAE) DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE BARCARENA, ESTADO DO PARÁ.	MESES	12