

SEMUSB - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA – DFD Nº 24/2025 – SEMUSB

ÓRGÃO REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUSB

RESPONSÁVEL PELA DEMANDA: Departamento de Atenção à Saúde - DAS/SEMUSB

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO DFD: Aline Negrão Araújo

E-MAIL: contratossemusb@gmail.com

1. OBJETO:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DOS SERVIÇOS DESENVOLVIDOS PELO CENTRO ESPECIALIZADO DE REABILITAÇÃO – CER II, ATENDENDO A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE BARCARENA, ESTADO DO PARÁ.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação visa a locação de um imóvel para o funcionamento do Centro Especializado de Reabilitação – CER II de Barcarena, Estado do Pará, que desempenha atividades essenciais como diagnóstico, avaliação, orientação, estimulação precoce, e oferece atendimento especializado, além de serviços relacionados à concessão, adaptação e manutenção de tecnologia assistiva, consolidando-se como referência dentro da rede de atenção à saúde do município.

A necessidade da locação do imóvel se justifica pela falta de um espaço próprio pertencente à Secretaria Municipal de Saúde de Barcarena, o que impede a operação adequada do CER II nas instalações municipais.

O imóvel atualmente utilizado pelo CER II atende satisfatoriamente às demandas da unidade, apresentando características essenciais para o funcionamento dos serviços, como amplas salas, acessibilidade com rampas, localização estratégica com acesso facilitado por transporte público e espaço adequado para os atendimentos.

A escolha desse imóvel específico é justificada pela inexistência de outros imóveis na região que atendam de forma compatível às necessidades do CER II. Após análise, os imóveis pesquisados demonstraram não estar adaptados às especificidades do centro, o que os torna inadequados para a locação pretendida. Portanto, o imóvel em questão é o único que oferece as condições mínimas para a operacionalização das atividades do CER II.

Adicionalmente, o imóvel conta com equipamentos essenciais para a execução dos serviços de reabilitação, como divã, escadinha, mocho giratório, mesa com rodízio, infravermelhos, aparelhos de ultrassom, tens, tens/fes, endofasys kld, corrente k9d interferência, aparelho de ondas curtas, laser, nebulizador, bicicleta ergométrica, esteira ergométrica, estação de musculação, escada progressiva, barras paralelas, jogos de bola bobath, aparelho de propriocepção, bastões terapêuticos, tábua de inversão e versão, espelho, aquecedor de piscina, geladeira, fogão, botijão, bebedouro, cadeiras e centrais de ar. A presença desses equipamentos é fundamental para garantir a qualidade e eficiência no atendimento prestado à população.

Conclui-se que o imóvel possui a estrutura necessária para abrigar o Centro de

SEMUSB - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Reabilitação – CER II, com instalações sanitárias adequadas, boa iluminação, ventilação e condições de conservação, atendendo aos requisitos de salubridade e segurança, conforme laudo de vistoria. Assim, a locação do imóvel é imprescindível para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Saúde de Barcarena.

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 de 12 (doze) meses, contado da data de sua assinatura, na forma do artigo 106 da Lei nº 14.133/2021.

O prazo de vigência do contrato poderá ser prorrogado na forma do artigo 107 da Lei nº 14.133/2021, devendo serem feitos sempre por meio de termo aditivo, devidamente publicado.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O valor global estimado para a locação é de **R\$ 552.000,00 (quinhentos e cinquenta e dois mil reais)**, a serem pagos em 12 (doze) meses com parcelas mensais de **R\$ 46.000,00 (quarenta e seis mil, reais)**.

Esclarecemos que o valor mensal foi estabelecido com base na variação de mercado (Intervalo de Confiabilidade), conforme análise constante na avaliação imobiliária realizada, e de acordo com os parâmetros definidos pelo locador, conforme descrito na proposta de preços. Cabe destacar que a Secretaria Municipal de Saúde já opera no imóvel objeto desta contratação e mantém toda sua infraestrutura funcional e estrutural para os atendimentos. Assim, a continuidade da operação da Secretaria no referido imóvel revela-se economicamente mais vantajosa e eficiente para esta Administração Pública.

O valor do contrato foi também determinado após a avaliação imobiliária, considerando o tratamento estatístico aplicado ao intervalo de confiabilidade do laudo, conforme detalhado na página 20, e com base nos valores que não podem ser inferiores a R\$ 39.085,92 (trinta e nove mil e oitenta e cinco reais e noventa e dois centavos) nem superiores a R\$ 46.530,85 (quarenta e seis mil e quinhentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos).

Vale ressaltar que, embora o locador tenha obtido uma avaliação com valor superior, realizada pela empresa GREGÓRIO IMÓVEIS, ele concordou, de forma consensual, em adotar como valor base para o contrato o valor apurado pela empresa Intercon, no montante de R\$ 46.000,00.

Por fim, considerando o Laudo Técnico de Avaliação, atestado a adequação do imóvel, a compatibilidade de preços com os parâmetros do mercado, resta justificado o valor a ser contratado, estando amparado pelo disposto no art. 23, § 4º da Lei 14.133/21.

6. DA EXECUÇÃO DO SERVIÇO:

O serviço deverá ser executado de forma continuada, de acordo com as demandas e necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

SEMUSB - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil da contratada pela solidez e pela segurança do serviço, nem a responsabilidade ética profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela legislação vigente ou pelo contrato.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

Entregar o imóvel em perfeitas condições em perfeitas condições para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do imóvel, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;

Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

Fornecer à LOCATÁRIA nota fiscal discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como:

Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

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;

Manter, durante a vigência da carta contrato, todas as condições de habilitação e

SEMUSB - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação bem como as condições para

contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

Adotar todas as providências necessárias para a fiel execução do objeto da presente contratação em conformidade com as disposições desta Carta Contrato, bem como Processo Administrativo e Processo de inexigibilidade do objeto em questão.

Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o LOCADOR fiscalizar e acompanhar todo o procedimento;

Informar ao Fiscal de Contrato, ou ao seu substituto eventual, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários;

Arcar com as despesas decorrentes da não observância das condições constantes desta Carta Contrato.

Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas Obrigações.

8.OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Termo de Carta Contrato;

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;

Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado a LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR. exceto para os casos de simples adequações no layout, como

SEMUSB - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

remanejamento e instalação de divisórias, portas e interruptores;

Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediatários, 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, de 1991;

Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do Termo de Carta contrato;

Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal.

Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;

9. RESULTADOS PRETENDIDOS:

Continuidade na prestação dos serviços: A locação do imóvel proporcionará um local fixo e adequado para o funcionamento do CER II, o que assegurará a continuidade dos serviços prestados, sem interrupções.

Espaço Adequado para o Funcionamento: Com a locação, os pacientes terão um ambiente adequado para realizar seus procedimentos de avaliação e atendimento especializado em reabilitação.

Sustentabilidade e Longo Prazo: A locação oferecerá condições de estabilidade a longo prazo para que a CER possa planejar suas ações e estratégias com mais segurança, sem a preocupação com mudanças frequentes de local.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA:

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 de Atenção Especializada.

Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica.

Subelemento de Despesa: 3.3.90.39.15.00 – Locação de Imóveis.

Fonte de Recurso: 1.500.1002 (Recurso Próprio) R\$ 230.000,00

Fonte de Recurso: 1.600.0000 (Recurso Federal) R\$ 230.000,00

Fonte de Recurso: 1.621.0000 (Recurso Estadual) R\$ 92.000,00

9. FISCALIZAÇÃO:

A fiscalização será exercida por João **Antônio Batista Ferreira**, representante designado por esta Secretaria Municipal de Saúde, para fiscalizar execução da contratação, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem e de tudo dará ciência a contratante, conforme o art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

FISCAL ADMINISTRATIVO:

João Antônio Batista Ferreira,
Cargo/função: Fiscal de Contrato
Portaria nº 0077/2025-SEMAT

SEMUSB - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Barcarena – PA, 11 de março de 2025.

ELABORADO POR:

Aline Negrão Araújo

Matricula: 1014105-4/1

Cargo: Agente Administrativo

APROVADO POR:

Cristiane Pacheco Marques

Secretária Adjunta da Secretaria Municipal de Saúde

Decreto nº 0033/2025 – GPMB

SEMUSB - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

ANEXO I – DFD Nº24/2025 – SEMUSB

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA E QUANTIDADE DE ITENS

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO ESPECIALIZADO DE REABILITAÇÃO – CER II.	MESES	12



A autenticidade desse documento pode ser verificada no site:
https://pmbarcapa.govadm.com.br/workflow/verificar_documento.jsf
informando o código verificador: 7415776 e código CRC: X9MMOMTKFYX.

Documento assinado eletronicamente por **Aline Negrão Araújo** em 13/03/2025, às 11:39.

Documento assinado eletronicamente por **João Antônio Batista Ferreira** em 13/03/2025, às 11:40.

Documento assinado eletronicamente por **Cristiane Pacheco Marques** em 13/03/2025, às 12:05.