



CONTRATO Nº 0006/2026

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº IN0003/2026

QUALIFICAÇÃO DA CONTRATANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE		
ENDEREÇO: AV. IRINEU NERI, Nº 374		BAIRRO: IRINEU NERI
CIDADE: SÃO CRISTÓVÃO	UF: SE	CEP: 49100-730
CNPJ: 11.370.658/0001-01		
REPRESENTANTE LEGAL: FERNANDA RODRIGUES DE SANTANA GOES		
ESTADO CIVIL: -	PROFISSÃO: SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE	
CPF: 011.***.***-70	RG: 30*****9	

QUALIFICAÇÃO DA CONTRATADA

NOME: MARIA HELENA SILVA CARDOSO
ENDEREÇO: AVENIDA ADELIA FRANCO, Nº 2850, CONDOMINIO JARDIM AMERICA - LUZIA, ARACAJU (SE) / BRASIL - CEP. 49048010
TELEFONE: 79 9 8877-8033
CPF: 190.***.***-49
INSC. ESTADUAL:

O presente contrato está de acordo com a Lei nº 14.133/2021, e sua legislação suplementar, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA I – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a contratação de LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS) JOÃO BEBE-ÁGUA, situado na Rua José Almicar de Azevedo Rocha nº 436, no Bairro Rosa Elze, na cidade de São Cristóvão/SE, CEP. 49107-048, conforme especificações constantes na INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº IN0003/2026 e seus anexos, bem como na proposta de preços da contratada, os quais constituem parte integrante de este documento, independentemente de transcrição.

Item	Qtd	Unidade	Valor Unit.	Valor Total
(Cód. 989674) LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS) JOÃO BEBE-ÁGUA	12	Unidade	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00

CLÁUSULA II – DO VALOR

O presente contrato possui o valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) e valor global de R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil reais).

CLÁUSULA III – DA CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA

As despesas decorrentes deste Contrato ocorrerão por conta da seguinte classificação orçamentária:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL PROGRAMÁTICA	AÇÃO	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSO
17009	103020026	2050	339036	16000000

CLÁUSULA IV – DO REAJUSTAMENTO

O preço acordado e constante da Cláusula II deste instrumento será reajustado após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data da assinatura do contrato, conforme o caso, nos termos do art. 92, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Parágrafo único – O reajuste será calculado com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, desde que comprovada a compatibilidade com os preços praticados no mercado.

CLÁUSULA V – DA INADIMPLÊNCIA

O não pagamento no prazo estipulado na Cláusula II ensejará inadimplência, a ser paga pelo Locatário com base na variação do IPCA, entre a data que deverá ter sido pago até a data do seu efetivo pagamento.

CLÁUSULA VI – DO RESPALDO LEGAL

Respalda-se o presente Contrato na IN0003/2026: no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21, e na Lei nº 8.245, de 18/10/91, que regula a locação de imóveis, obedecendo, de forma similar, as legislações em vigor ou as que venham a seguir atinentes à espécie.

CLAÚSULA VII – DA EXTENSÃO DO COMPROMISSO

Os Contratantes obrigam-se, por si, ao fiel cumprimento deste Contrato.

CLÁUSULA VIII – DAS TAXAS, IMPOSTOS E TRIBUTOS

Compete ao Locatário o pagamento das taxas de água, esgoto e energia, obrigando-se a apresentar os recibos quitados, sempre que solicitados pelo Locador, ou quando findar a locação.

Parágrafo único - Compete ao Locador o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU; salvo os casos de isenções amparados em lei específica.

CLÁUSULA IX- DA RESPONSABILIDADE CIVIL

Sob pena de responsabilidade civil do Locatário, deverá ser imediatamente levado ao conhecimento do Locador, qualquer aviso de seu interesse pertinente ao imóvel objeto deste Contrato.

CLAÚSULA X – DA VISTORIA

A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado formalmente pela Administração, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

§1º O fiscal do contrato será responsável pelo acompanhamento da execução, verificação do cumprimento das obrigações contratuais e comunicação de eventuais irregularidades.

§2º A atuação da fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada por danos decorrentes da execução contratual.

CLÁUSULA XI – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O Locatário fica responsável por cumprir o estatuído neste Termo de Contrato, além de:



a) Manter o imóvel em boas condições de uso, cuidando e zelando pela iluminação, telhado, fechos e demais acessórios;

b) Satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, e a não fazer modificações ou transformações, adaptações, obras ou benfeitorias, sem prévia e escrita autorização do Locador. As benfeitorias, porventura realizadas, ficarão incorporadas ao imóvel, não sendo objeto de ressarcimento.

CLÁUSULA XII – DAS MELHORIAS

O Locatário poderá realizar benfeitorias necessárias, úteis ou voluntárias para adequação do imóvel às exigências sanitárias, estruturais e funcionais do serviço público de saúde, mediante prévia e expressa autorização do Locador.

§1º As benfeitorias necessárias realizadas para a continuidade do serviço público de saúde poderão ser indenizadas mediante compensação mensal no valor do aluguel, limitada a 30% da parcela mensal, até a sua quitação integral.

§2º As benfeitorias voluntárias não serão indenizáveis, incorporando-se ao imóvel ao final do contrato.

CLÁUSULA XIII – DOS ELEMENTOS INTEGRANTES

Fazem parte integrante deste Contrato, como se transcritos estivessem, os seguintes documentos:

- a) Comprovante de propriedade do imóvel;
- b) Laudo de Avaliação.
- c) Recibo de Quitação de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU)

CLÁUSULA XIV- DO PRAZO

A locação terá prazo de 12 (doze) meses, com início em 01/02/2026 e término em 31/01/2027, podendo ser prorrogada sucessivamente, mediante termo aditivo, até o limite máximo de 10 (dez) anos, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrada a vantajosidade da manutenção contratual e a compatibilidade com os preços de mercado.

CLÁUSULA XV – DA RESCISÃO

O presente Contrato poderá ser rescindido:

I – Unilateralmente pelo Locador mediante aviso prévio formal com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, visando garantir o tempo hábil para a transferência do CAPS e a continuidade do atendimento aos pacientes;

II – Unilateralmente pela Administração, por razões de interesse público, nos casos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133/2021;

IV – por acordo entre as partes;

V – Judicialmente, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo único – Caso a rescisão seja judicial, o Locatário somente restituirá o imóvel após a decisão do Juízo competente, transitada em julgado.

CLÁUSULA XVI – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas poderá ensejar a aplicação das seguintes sanções administrativas, garantida a prévia defesa, nos termos dos arts. 156 a 163 da Lei nº 14.133/2021:

- I – Advertência;
- II – Multa administrativa, conforme gravidade da infração;
- III – impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública;
- IV – Declaração de inidoneidade.

Parágrafo único – As sanções poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, observados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

CLÁUSULA XVII – DA PUBLICAÇÃO

A eficácia do presente contrato fica condicionada à sua publicação no Portal Nacional de Contratações Públcas – PNCP, nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA XVIII – DA RESPONSABILIZAÇÃO E DOS DANOS

A contratada responderá pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo na execução do contrato, nos termos do art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA XIX – DO FORO

Para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes da execução deste Contrato, fica eleito o foro da Comarca de São Cristóvão, Estado de Sergipe, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor, para um só fim legal.

São Cristóvão/SE, 30 de janeiro de 2026.

MARIA HELENA SILVA CARDOSO
CPF: 190.***.***-49

FERNANDA RODRIGUES DE SANTANA GOES
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - IN0003/2026**
LEI 14.133/2021, ART. 74, V**Objeto**

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS) JOÃO BEBE-ÁGUA

Justificativa da aquisição/contratação

A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE VEM ATRAVÉS DO PRESENTE DOCUMENTO EXPOR OS MOTIVOS QUE JUSTIFICAM A FORMULAÇÃO DE NOVO CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL, ONDE ENCONTRA-SE EM FUNCIONAMENTO O CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL JOÃO BEBE ÁGUA DO MUNICÍPIO, LOCALIZADO NA RUA JOSÉ ALMICAR DE AZEVEDO ROCHA Nº 436, NO BAIRRO ROSA ELZE, NA CIDADE DE SÃO CRISTOVÃO/SE, CEP. 49107-048. O IMÓVEL LOCADO APRESENTA AS CONDIÇÕES NECESSÁRIAS PARA UTILIZAÇÃO DO FIM PRETENDIDO, ESSENCIALMENTE NO TOCANTE AO ESPAÇO FÍSICO PARA O DESENVOLVIMENTO DO SERVIÇO, POSSUINDO AMPLO ESPAÇO, LUMINOSIDADE ADEQUADA, ATENDENDO AS EXIGÊNCIAS E NECESSIDADES DESTA SECRETARIA, POSTO QUE A INSTALAÇÃO E LOCALIZAÇÃO COADUNAM-SE PERFEITAMENTE COM AS CARÊNCIAS DESTA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE. A CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO DESTE IMÓVEL É ESSENCIAL PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL QUE ATENDE A POPULAÇÃO DA REGIÃO. CONSIDERANDO QUE A CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO JÁ CONTRATADA MINIMIZARIA O CUSTO PARA A ADMINISTRAÇÃO, EVITANDO INADAPTAÇÕES QUE PODERIAM GERAR CUSTOS E TRANSTORNOS E PREJUÍZOS À POPULAÇÃO; DESSA FORMA, TENDO EM VISTA O LAUDO FEITO PELA PROJETTA SCHORR ENGENHARIA & CONSULTORIA LTDA, O ALUGUEL PASSARÁ AO VALOR MENSAL ATUALIZADO DE R\$ 3.912,50 (TRÊS MIL E NOVECENTOS E DOZE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS). SOB O PONTO DE VISTA LEGAL, O ART. 107 DA LEI 14.133/2021, PREVÊ QUE O PRAZO DE DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE NATUREZA CONTINUADA, COMO É O CASO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PODEM CHEGAR A 120 (CENTO E VINTE) MESES.

Produtos /Serviços

Item	Descrição	Quantidade
1	<p>SERVIÇO - (Cód.: 989674) LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS) JOÃO BEBE-ÁGUA</p> <p><i>Características:</i> IMÓVEL INSTITUCIONAL, SITUADO NA RUA JOSÉ AMILCAR DE AZEVEDO Nº 436, NO BAIRRO ROSA MARIA, EM SÃO CRISTOVÃO/SE, CEP. 49107-048), COM O OBJETIVO DE INSTALAÇÃO DA SEDE DO CAPS II JOÃO BEBE-ÁGUA;</p> <p>OBS: -----</p> <p>MARCA: ---</p>	<p>12</p> <p>Unidade</p>

Resultado do processo**(ATIVO) Item 1**

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS) JOÃO BEBE-ÁGUA

Fornecedor	Proposta	Vencedor
MARIA HELENA SILVA CARDOSO (190.***.765-**) ARACAJU/SE	R\$ 48.000,00	Sim

Homologação

Valor total homologado de **R\$ 48.000,00** (Quarenta e Oito Mil Reais).

SÃO CRISTÓVÃO (SE), 29 de Janeiro de 2026