

**GOVERNO DE SERGIPE**  
**FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE**

**Comunicação interna nº 1973/2025-FUNESA, dia 16/05/2025.**

**Unidade:** GERÊNCIA DE ARQUIVO E PATRIMÔNIO - FUNESA

**Assunto:** Locação de bem imóvel. Artigo 1º da Lei Federal nº 8.245/91. Inexigibilidade de licitação. Artigo 74, inciso III, alínea "v" da Lei Federal nº 14.133/21.

Página 1 de 1

Estimada Diretoria-Geral,

A Gerência de Arquivo e Patrimônio vem, por meio do presente, encaminhar os autos do processo administrativo para análise e autorização do presente processo administrativo, condicionado à elaboração dos demais artefatos de planejamento cabíveis, tais como Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, Mapa de Risco, caso seja aplicável de acordo com a legislação.

Ademais, seguimos disponíveis para eventuais e/ou futuros questionamentos, nos termos da legislação vigente, bem como preceitos Constitucionais e Administrativos aplicáveis.

Atenciosamente,

**Autorizo** condicionado ao cumprimento da legislação vigente, bem como trâmites administrativos aplicáveis: 19 de maio de 2025.

Tv. Manoel Aguiar Menezes, nº 49, Bairro Getúlio Vargas, Aracaju/SE  
Fone: (79) 3198-3800, CEP 49055-750, [www.funesa.se.gov.br](http://www.funesa.se.gov.br)  
Aracaju/SE

**e-DOC+ – Documento Virtual válido conforme Decreto nº 40.394/2019**

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: W3X2-EOVD-DNIO-YP5A



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ○ Indeterminada ○ Pendente

- Carla Valdete Fontes Cardoso \*\*\*44136\*\*\* DIRETORIA GERAL - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 19/05/2025 15:01:31 (Docflow)
- Wagner Allan Lima Souza \*\*\*42753\*\*\* GERÊNCIA DE ARQUIVO E PATRIMÔNIO - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 16/05/2025 19:12:16 (Docflow)

## **DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA**

**Demandante:** Gerência de Arquivo e Patrimônio

### **1. Contexto da demanda e justificativa da necessidade da contratação pública (art. 22, I “a” e “c”, do Decreto Estadual nº 342/2023)**

#### **1.1 Situação atual**

A Fundação Estadual de Saúde atualmente possui atividades administrativas e operacionais descentralizadas em diferentes endereços, o que impacta na eficiência dos processos internos e no atendimento às demandas da saúde pública. Essa dispersão dificulta a integração entre as equipes, gera custos adicionais com deslocamentos e compromete a gestão otimizada dos serviços prestados.

#### **1.2 Motivação/Justificativa da Demanda**

A necessidade de centralização das atividades administrativas e operacionais justifica-se pelo aumento da eficiência institucional, melhor alocação de recursos e otimização dos fluxos de trabalho. A adoção de um espaço único permitirá maior sinergia entre as equipes, redução de custos operacionais e aprimoramento da gestão dos serviços de saúde.

#### **1.3 Demanda de caráter temporário ou contínuo?**

A necessidade de locar um imóvel para a sede da Fundação Estadual de Saúde tem caráter permanente, considerando a natureza das atividades desenvolvidas e a necessidade de continuidade dos serviços administrativos e operacionais.

#### **1.4 Resultados pretendidos**

- Centralizar todas as atividades da Fundação Estadual de Saúde em um único endereço;
- Reduzir custos operacionais relacionados a deslocamentos e manutenção de múltiplos espaços;

- Melhorar a eficiência na gestão dos recursos administrativos;
- Proporcionar um ambiente mais adequado para servidores e usuários.

**2. Indicação e justificativa do quantitativo estimado da demanda (art. 22, I, “b” do Decreto Estadual nº 342/2023)**

A necessidade estimada é de um imóvel que atenda às exigências da Fundação Estadual de Saúde, com espaço suficiente para acomodar todos os servidores e contemplar setores essenciais como administrativo, atendimento ao público, almoxarifado, entre outros. A escolha do imóvel deve levar em consideração fatores como localização estratégica, acessibilidade e infraestrutura adequada.

**3. Previsão de data em que a demanda deve ser resolvida (art. 22, I, “d” do Decreto Estadual nº 342/2023)**

Considerando a necessidade de continuidade das atividades da Fundação, a locação do imóvel deve ser efetivada no menor tempo possível, garantindo a transição adequada sem prejuízo aos serviços prestados.

**4. Indicação dos membros da equipe de planejamento e do responsável pela fiscalização do contrato (art. 23 do Decreto Estadual nº 342/2023)**

A equipe de planejamento será responsável por toda a etapa de planejamento, o que inclui a confecção dos seguintes artefatos: DFD, ETP, Mapa de Riscos e Termo de Referência. O futuro responsável pela fiscalização poderá ser, também, integrante da equipe de planejamento, o que não desrespeita o princípio da segregação de funções.

Aracaju, 19 de maio de 2025

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: UC5L-ET2U-RKLU-WPLW



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Wagner Allan Lima Souza \*\*\*42753\*\*\* GERÊNCIA DE ARQUIVO E PATRIMÔNIO - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 19/05/2025 15:46:03 (Docflow)

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE – art. 26, I, do Decreto Estadual nº 342/2023

A Fundação Estadual de Saúde enfrenta atualmente sérias limitações quanto à disponibilidade de espaço físico adequado para abrigar seu corpo técnico-administrativo e os materiais indispensáveis ao desempenho de suas atribuições institucionais. As instalações hoje utilizadas não comportam, de maneira satisfatória, o volume de servidores, mobiliário, equipamentos e documentos, comprometendo tanto a organização interna quanto a qualidade do ambiente de trabalho.

Além da insuficiência de área total, observa-se a ausência de salas específicas para o funcionamento adequado de determinados setores, como espaços para reuniões, almoxarifado, atendimento ao público e áreas técnicas, o que obriga a adoção de soluções improvisadas que afetam a confidencialidade, a segurança da informação, a fluidez dos processos e o bem-estar dos colaboradores.

Essa situação tem gerado impactos negativos na produtividade, na comunicação entre os setores e na efetividade da gestão institucional. A limitação estrutural também representa um risco à integridade física de materiais sensíveis, à segurança ocupacional e à conformidade com normas regulatórias de acessibilidade, segurança e saúde do trabalho.

Nesse contexto, torna-se imprescindível a locação de um imóvel que permita a centralização e readequação das atividades da Fundação em um único espaço físico, que atenda aos requisitos técnicos e legais. A medida visa garantir condições apropriadas para o funcionamento dos setores, assegurar a preservação dos bens públicos, melhorar a integração entre as equipes e proporcionar um ambiente funcional e produtivo, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência e economicidade.

### 2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – art. 26, II, do Decreto Estadual nº 342/2023

A presente demanda não está contemplada no Plano de Contratações Anual da Fundação Estadual de Saúde, de acordo com as diretrizes normativas estabelecidas pelo Decreto Estadual nº 342/2023. Esse planejamento visa racionalizar e otimizar os processos de aquisição e locação, garantindo aderência às

necessidades operacionais e compatibilização orçamentária com os recursos disponíveis.

Assim, a locação do imóvel não apenas atende a uma demanda estratégica da Fundação, mas também está fundamentada nos princípios de economicidade, eficiência e legalidade, assegurando transparência e boa governança na gestão dos recursos públicos.

### **3 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS – art. 26, III, do Decreto Estadual nº 342/2023**

O imóvel a ser locado deve atender rigorosamente aos seguintes critérios técnicos:

- Localização Estratégica: Situado em área de fácil acessibilidade para servidores e usuários, dotada de infraestrutura viária adequada e disponibilidade de transporte público.
- Infraestrutura Física Adequada: O imóvel deve possuir salas amplas, iluminação compatível e boas condições estruturais para o desenvolvimento das atividades institucionais.
- Instalações Sanitárias Proporcionais: Deve conter banheiros masculino e feminino, garantindo condições de higiene e acessibilidade.
- Capacidade de Estacionamento: O imóvel deve contemplar vagas para veículos institucionais, servidores e visitantes, assegurando a fluidez operacional.
- Flexibilidade para Adequações Estruturais: Caso o imóvel atenda aos critérios de localização e dimensão adequada, a Fundação Estadual de Saúde poderá promover intervenções estruturais necessárias para sua plena adaptação às exigências institucionais.

### **4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES – art. 26, IV, do Decreto Estadual nº 342/2023**

Estima-se que a Fundação Estadual de Saúde tenha sua demanda de locação atendida com a ocupação de imóvel de no mínimo um mil e cem metros quadrados, com capacidade de adequações conforme item 03 do presente estudo.

### **5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO – art. 26, V, do Decreto Estadual nº 342/2023**

Foram examinadas três alternativas viáveis para atender à necessidade institucional:

1. Locação de imóvel comercial já disponível no mercado, demandando apenas adaptações pontuais;
2. Reforma e requalificação de imóvel público subutilizado, hipótese que exige avaliação da viabilidade estrutural e financeira;
3. Construção de nova sede própria, opção descartada em razão do custo elevado e do longo período de execução necessário.

A análise comparativa indicou que a locação de um imóvel preexistente representa a opção mais vantajosa em termos de custo-benefício e viabilidade imediata, permitindo a continuidade ininterrupta dos serviços da Fundação.

## **6 – ESTIMATIVA DO VALOR POTENCIAL DA CONTRATAÇÃO - art. 26, VI, do Decreto Estadual nº 342/2023**

Item	Valor Unitário Estimado	Valor Total
Locação mensal do imóvel	R\$ 50.000,00	R\$ 600.000,00

## **7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO – art. 26, VII, do Decreto Estadual nº 342/2023**

A solução proposta baseia-se na locação de um imóvel comercial previamente existente, que atenda aos critérios técnicos exigidos. Após a seleção do espaço ideal, poderão ser realizadas eventuais intervenções para garantir a plena adequação do imóvel às normas aplicáveis e às necessidades institucionais.

## **8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO – art. 26, VIII, do Decreto Estadual nº 342/2023**

Não haverá parcelamento do objeto.

## **9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS – art. 26, IX, do Decreto Estadual nº 342/2023**

Com a locação do imóvel a Fundação busca atender os seguintes resultados:

- Local amplo;

- Localização estratégica;
- Salas compatíveis com suas atividades;
- Disponibilidade de transporte público;
- Acesso de carga e descarga de veículos pesados.

#### **10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS – art. 26, X, do Decreto Estadual nº 342/2023**

Para viabilizar a execução da locação, serão realizadas as seguintes ações:

- Levantamento e análise dos imóveis disponíveis no mercado;

#### **11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES – art. 26, XI, do Decreto Estadual nº 342/2023**

A ocupação do imóvel poderá gerar serviços interdependentes de acordo com os contratos vigentes

#### **12 – IMPACTOS AMBIENTAIS – art. 26, XII, do Decreto Estadual nº 342/2023**

A locação do imóvel não gera impactos ambientais relevantes.

#### **13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO – art. 26, XIII, do Decreto Estadual nº 342/2023**

Diante da análise técnica e econômica, conclui-se que a locação de um imóvel já existente constitui a solução mais viável para atender às necessidades da Fundação Estadual de Saúde. Essa alternativa equilibra custo, prazo e eficiência operacional, garantindo que as atividades institucionais sejam desempenhadas de maneira integrada e otimizada.

Aracaju, 20 de maio de 2025 .

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: 7DHF-MNKW-UTWN-DGUT



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- DANIELLA AMORIM CAVALCANTE DE CERQUEIRA \*\*\*50841\*\*\* ASSESSORIA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 20/05/2025 10:27:20 (Docflow)
- Gervazio Augusto Oliveira de Jesus \*\*\*09112\*\*\* COORDENADORIA DE LOGÍSTICA, INFRAESTRUTURA E TI - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 20/05/2025 10:30:34 (Docflow)
- Wagner Allan Lima Souza \*\*\*42753\*\*\* GERÊNCIA DE ARQUIVO E PATRIMÔNIO - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 19/05/2025 17:03:30 (Docflow)

### **DESPACHO Nº 279/2025-FUNESA**

Documento Vinculado nº:

**Assunto:** Locação de bem imóvel. Artigo 1º da Lei Federal nº 8.245/91.  
Inexigibilidade de licitação. Artigo 74, inciso III, alínea "v" da Lei Federal nº 14.133/21.

**Interessado:** Fundação Estadual de Saúde

À Coordenadoria de Logística, Infraestrutura e Tecnologia da Informação

Considerando o Estudo Técnico Preliminar, elaborado pela Gerência de Arquivo e Patrimônio, que demonstrou a necessidade premente de locação de imóvel para centralização das atividades técnico-administrativas da Fundação Estadual de Saúde;

Considerando os fundamentos apresentados no referido estudo, nos termos do art. 26 do Decreto Estadual nº 342/2023, notadamente a inexistência de espaço físico adequado nas atuais instalações, os riscos operacionais e o impacto negativo na eficiência administrativa;

Considerando ainda que a contratação pretendida visa atender ao interesse público, com observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e continuidade dos serviços;

AUTORIZO a elaboração do Termo de Referência, observando-se os requisitos técnicos, legais e orçamentários pertinentes à futura contratação de imóvel por meio de locação, conforme parâmetros descritos no ETP.

Encaminhe-se à unidade competente para providências subsequentes.

Aracaju, 20 de maio de 2025

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: J7IZ-6UVH-QSAT-LFS3



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Vítor Luís Freire de Souza \*\*\*84841\*\*\* DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 20/05/2025 13:04:48 (Docflow)

## TERMO DE REFERÊNCIA

### **1.0-DO OBJETO.**

O presente termo tem por objeto a locação de um imóvel com disponibilidade de espaço físico adequado para abrigar o corpo técnico-administrativo e os materiais indispensáveis ao desempenho das atribuições institucionais da Fundação Estadual de Saúde – FUNESA;

O imóvel deve ser localizado no município de Aracaju-SE;

O objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

### **2.0 – DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO**

O prazo de vigência da contratação será de 60 (sessenta) meses, contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/21, podendo ser prorrogado de acordo com as disposições da Lei nº 8.245/91.

O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

### **3.0-FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

#### **4.0- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO**

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

#### **5.0-REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos no Estudo Técnico Preliminar no item 12, devem ser atendidos todas as recomendações contidas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, quando couber;

A LOCADORA/PROPRIETÁRIO deve autorizar a LOCATÁRIA a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgarem oportunas.

##### ***Subcontratação***

Fica vedada a sublocação do imóvel.

##### ***Garantia da contratação***

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

***Obrigações da Lacadora/Proprietário e da Locatária***

Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da **LOCADORA/PROPRIETÁRIO:**

- 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 locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;
- e) Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores a locação, total ou parcialmente, à presente locação;
- f) 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.

Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da **LOCATÁRIA:**

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;
- b) Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu;
- d) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- e) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA/PROPRIETÁRIO, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

- f) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás (se houver), água e esgoto;
- g) Arcar com o IPTU, durante a vigência da locação.

#### **6.0- MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

O imóvel deverá ser entregue em até 05 (cinco) dias após assinatura do contrato.

#### **7.0-MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

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;

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila;

As comunicações entre o órgão ou entidade e a locadora/proprietário devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa/proprietário para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato;

Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa locadora/proprietário para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do

plano complementar de execução da LOCADORA/PROPRIETÁRIO, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros;

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração;

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;

Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal o contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;

O fiscal do contrato informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;

No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato;

O fiscal o contrato deverá comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual;

O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA/PROPRIETÁRIO, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário;

Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração;

O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA/PROPRIETÁRIO, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais;

O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo(s) fiscal(is) do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência;

O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelo(s) fiscal(is), quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores

objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações;

O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso;

O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual;

O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

## **8.0-CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

### **Recebimento do Objeto**

A Nota Fiscal/Recibo será emitida no último dia útil do mês referente à prestação dos serviços e encaminhado ao fiscal do contrato para atesto;

O pagamento será efetuado em parcelas mensais, em até 30 dias, após protocolização da Nota Fiscal/recibo correspondente no setor competente, devidamente atestada, por servidor designado pela Administração.

Caso seja verificado que a empresa LOCADORA/PROPRIETÁRIO deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA;

Em situações em que surgirem dúvidas ou discordâncias sobre a execução do objeto, seja quanto à dimensão, qualidade ou quantidade, a Administração solicitará à LOCADORA/PROPRIETÁRIO a emissão de Nota Fiscal/Recibo referente à parcela incontroversa para fins de liquidação e pagamento, conforme preconiza o art. 143 da Lei n.º 14.133/2021;

A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA/PROPRIETÁRIO realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização;

A contagem do prazo previsto será adiado até que a LOCADORA/PROPRIETÁRIO regularize quaisquer irregularidades relacionadas à execução do objeto ou nos documentos necessários à liquidação da despesa, incluindo erros na emissão da nota fiscal ou recibo, sem ônus à LOCATÁRIA;

A LOCADORA/PROPRIETÁRIO deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou recibo, a documentação relacionada no art. 68 da Lei n.º 14.133/2021 e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista;

No caso de atraso pela LOCATÁRIA, os valores devidos à LOCADORA/PROPRIETÁRIO serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo

de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPCA de correção monetária;

A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação;

### **Prazo de pagamento**

O pagamento será efetuado em parcelas mensais, em até 30 dias, após protocolização da Nota Fiscal/Recibo correspondente no setor competente, devidamente atestada, por servidor designado pela Administração;

### **Forma de pagamento**

O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

Conta Corrente nº XXXX, da Agência nº XXXX, do Banco XXXX nº XXXX, de titularidade da LOCADORA.

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

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

Quando houver, serão retidos na fonte os percentuais de tributo estabelecidos na legislação vigente, quando da realização do pagamento.

O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 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.

### **Do reajuste**

O reajuste deve ser concedido de ofício pela Administração, quando completado o lapso de 12 (doze) meses a contar da data da avaliação do imóvel;

Poderá ser utilizado o índice IPCA, conforme for mais vantajoso para Administração;

Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

### **9.0-FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

#### ***Forma de seleção e critério de julgamento da proposta***

O imóvel será selecionado através de contratação direta, inexigibilidade, conforme art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21.

Considerando as pesquisas de mercado de imóveis nesta capital, o imóvel situado na Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 1012, bairro Ponto Novo, CEP 49097-510, Aracaju/SE é o mais viável para a finalidade, para a escolha foram consideradas as especificações previstas no ETP, o custo-benefício e a localização.

Aracaju, 23 de maio de 2025



Página:11 de 11

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: 4NXN-YUH0-AFMD-PD2Y



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Gervazio Augusto Oliveira de Jesus \*\*\*09112\*\*\* COORDENADORIA DE LOGÍSTICA, INFRAESTRUTURA E TI - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 23/05/2025 08:29:14 (Docflow)

## MAPA DE RISCO

### Identificação do objeto:

Objeto: Locação de imóvel para abrigar o corpo técnico-administrativo e os materiais da FUNESA.

Localização: Aracaju/SE

Prazo de vigência: 60 meses, prorrogável.

Imóvel selecionado: Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 1012, bairro Ponto Novo, Aracaju/SE

### Identificação dos riscos e classificação:

Nº	Risco	Probabilidade	Impacto	Ações Preventivas	Ações Contingenciais	Setor Responsável
1	Inadimplemento pela FUNESA no pagamento do aluguel	Baixa	Alto	Garantir dotação orçamentária; cronograma de empenho e liquidação bem estruturado	Negociar prazos com a LOCADORA; ajustar fluxo financeiro emergencial	Gerência Financeiro e Gerência de Contratos
2	Imóvel entregue com vícios ou inadequações	Média	Alto	Realizar vistoria técnica rigorosa; exigir laudo de habitabilidade	Notificar formalmente a LOCADORA para regularização ou rescisão contratual	Gerência de Infraestrutura e Fiscal/Gestor do Contrato
3	Impedimentos jurídicos sobre o	Baixa	Muito Alto	Exigir certidões negativas de	Suspender contratação ou	Assessoria Jurídica e



**GOVERNO DE SERGIPE**  
**FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE**

Página:2 de 3

Nº	Risco	Probabilidade	Impacto	Ações Preventivas	Ações Contingenciais	Setor Responsável
	imóvel			ônus reais, ações e débitos fiscais	executar cláusulas rescisórias	Comissão de Contratação
4	Necessidade de reformas e adaptações não previstas	Média	Médio	Realizar levantamento prévio de adequações necessárias	Ajustar contrato via aditivo ou realizar licitação para obras	Gerência de Infraestrutura e Gerência de Contratos
5	Paralisação ou suspensão do contrato por ordem administrativa	Baixa	Médio	Definir claramente cláusulas de paralisação; planejamento estratégico da ocupação	Ajustar cronograma de ocupação; renegociar cláusulas	Gerência de Contratos e Assessoria Jurídica
6	Subutilização do imóvel	Baixa	Médio	Realizar estudo de necessidade e análise funcional antes da contratação	Reavaliar layout ou subutilizar parcialmente com outra unidade da FUNESA	Direção Administrativa e Setor de Planejamento
7	Deterioração do imóvel por mau uso	Média	Médio	Definir responsabilidades claras em contrato; orientar equipe usuária	Aplicar penalidades contratuais; realizar reparos urgentes	Fiscal/Gestor do Contrato Gerência de Infraestrutura
8	Rescisão contratual antes do prazo	Baixa	Alto	Estabelecer cláusulas com prazos e penalidades	Acionar juridicamente a parte infratora; buscar novo	Assessoria Jurídica e Gerência de Contratos



**GOVERNO DE SERGIPE**  
**FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE**

Página:3 de 3

Nº	Risco	Probabilidade	Impacto	Ações Preventivas	Ações Contingenciais	Setor Responsável
				claras	imóvel	
9	Atraso na entrega do imóvel	Baixa	Médio	Estabelecer prazo fixo de entrega (5 dias) com penalidade	Ajustar cronograma de ocupação e aplicar multa contratual	Fiscal/Gestor do Contrato
10	Falta de atualização documental da LOCADORA	Média	Médio	Estabelecer obrigação contratual de entrega periódica de certidões	Notificar a LOCADORA e, em última instância, suspender pagamentos	Gerência de Contratos e Gestor/Fiscal do Contrato

Aracaju, 23 de maio de 2025

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: 6VSF-BJXX-I1IP-6ZUT



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Gervazio Augusto Oliveira de Jesus \*\*\*09112\*\*\* COORDENADORIA DE LOGÍSTICA, INFRAESTRUTURA E TI - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 23/05/2025 08:58:07 (Docflow)



**GOVERNO DE SERGIPE**  
**FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE**

Página: 1 de 1

**Ofício nº 159/2025-FUNESA**

**Aracaju, 23 de maio de 2025.**

À Secretaria de Estado da Administração  
Exma. Sr. Secretária Lucivanda Nunes Rodrigues  
Gab.secretario@sead.se.gov.br

Aos cuidados da Superintendência de Gestão do Patrimônio do Estado  
Ao Est. Sr. Superintendente Bruno Rosceli Oliveira dos Santos Suporte.patrimonio@sead.se.gov.br

Rua Duque de Caxias, 346, São José CEP 49.015-320, Aracaju/SE

**Assunto:** Locação de bem imóvel. Artigo 1º da Lei Federal nº 8.245/91. Inexigibilidade de licitação. Artigo 74, inciso III, alínea "v" da Lei Federal nº 14.133/21.

Estimada Secretaria e Superintendência,

A Fundação Estadual de Saúde, criada nos moldes da Lei Estadual nº 6.348 de 02 de janeiro de 2008, pessoa jurídico de direito público interno da administração indireta do Poder Executivo do Estado de Sergipe, vem, por meio do presente, solicitar manifestação formal da Superintendência de Gestão do Patrimônio do Estado sobre a disponibilidade/indisponibilidade de imóvel que seja igual/semelhante ao objeto de locação do presente caderno de inexigibilidade licitatória, nos moldes da alínea “v”, no inciso III, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/21, viabilizando/inviabilizando a pretensão ventilada.

Ademais, ao tempo de renova os votos de estima e consideração, é da seguinte forma que se solicita e aguarda posicionamento, nos moldes da legislação vigente, bem como preceitos Constitucionais e Administrativos aplicáveis.

Atenciosamente,

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: HAXZ-HH3Y-QV9O-VTIH



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Carla Valdete Fontes Cardoso \*\*\*44136\*\*\* DIRETORIA GERAL - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 23/05/2025 18:33:23 (Docflow)

Ofício nº 1729/2025-SEAD

Aracaju, 2 de junho de 2025 .

Ilustríssima Senhora  
**CARLA VALDETE FONTES CARDOSO**  
Diretora Geral  
Fundação Estadual de Saúde - FUNESA  
Aracaju/SE

Assunto: **Indisponibilidade de imóvel de propriedade do Estado de Sergipe.**

Senhora Diretora,

A Superintendência de Gestão do Patrimônio do Estado de Sergipe - SUPAT vem, por via do presente, em alusão à solicitação encaminhada por meio do **Ofício nº 159/2025-FUNESA**, para informar que, atualmente, não existe nos cadastros da SUPAT/SEAD, registro de imóvel de propriedade do Estado de Sergipe que atenda às condições solicitadas por essa Fundação, para abrigar o **corpo técnico-administrativo e os materiais indispensáveis ao desempenho das atribuições institucionais**, no município de Aracaju/SE.

Na oportunidade, solicitamos que sejam tomadas todas as medidas possíveis para contenção dos gastos públicos, de modo que sugerimos que a negociação do contrato, possa buscar o mínimo de impacto nas contas públicas. Vale ressaltar que, para a realização de futuras locações de imóveis, recomendamos que seja realizado um chamamento público, conforme a Lei do Regime Jurídico dos Bens Imóveis de Domínio do Estado de Sergipe nº 9.458/2024 e a nova Lei de Licitações e Contratos nº 14.133/2021.

Rogamos ainda que, caso seja assinado contrato de locação, nos seja encaminhado a planta baixa do imóvel e relatório com os valores a serem pagos

mensalmente, uma vez que as solicitações de informações referentes aos gastos do Estado com locações de imóveis devem ser encaminhadas a esta Superintendência.

Sem mais para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar os votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: ZZKD-ULJ1-1A6Z-OUVJ



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ○ Indeterminada ○ Pendente

- Bruno Rosceli Oliveira dos Santos \*\*\*97586\*\*\* SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO DE PATRIMÔNIO - SEAD Secretaria de Estado da Administração 02/06/2025 11:32:21 (Docflow)
- LEIBNIZ LOBO RAMOS \*\*\*14823\*\*\* DIRETORIA DE CONTROLE E FISCALIZAÇÃO - SEAD Secretaria de Estado da Administração 27/05/2025 15:33:45 (Docflow)

## RELATÓRIO

Prezada Diretoria,

A Coordenadoria de Logística, Infraestrutura e TI – COLIT, vem após análise do teor exposto no Ofício nº 1729/2025-SEAD, emitir as seguintes informações.

Ao estudar a Lei n.º 9.458/2024, que dispõe sobre o regime jurídico dos bens imóveis de domínio do Estado de Sergipe, constatamos que o art. 7º, §3º e §4º dispõe a seguinte redação:

Art. 7º Os órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta do Poder Executivo do Estado de Sergipe devem priorizar a utilização dos imóveis públicos estaduais, evitando, sempre que possível, a celebração de contratos de locação.

...

**§ 3º Somente quando não for possível a utilização de imóvel próprio do Estado para abrigar órgão ou setor da Administração Pública Estadual, a SUPAT deve recomendar o aluguel de imóvel de terceiro, a ser escolhido mediante procedimento de chamamento público, ao qual deve se dar ampla publicidade, inclusive na internet.**

**§ 4º O chamamento público para a locação de imóveis de terceiros somente não deve ser utilizado quando determinado imóvel mostrar-se como o único possível de atender à necessidade da Administração, mediante justificativa devidamente fundamentada do gestor do órgão interessado a ser apreciada pela Procuradoria-Geral do Estado. (grifos nossos)**

Prosseguiremos para o Estudo Técnico Preliminar (ETP).

O item 3, descrição dos requisitos, dispõe que o imóvel deve ter localização estratégica, infraestrutura física adequada, instalações sanitárias proporcionais, capacidade de

estacionamento e flexibilidade para adequações estruturais.

Além disso, o item 4, estimativa das quantidades, prevê que a ocupação do imóvel deve ser no mínimo de um mil e cem metros quadrados.

Diante das informações apresentadas no ETP e da análise de mercado realizada, identificou-se que o imóvel situado na Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 1012, bairro Ponto Novo, Aracaju/SE, é o único que reúne todas as condições necessárias para atender à demanda da FUNESA, especialmente quanto à metragem mínima, localização estratégica, infraestrutura e possibilidade de adequações estruturais.

Ressalta-se que a Avenida Tancredo Neves é a maior via em extensão da cidade de Aracaju, atravessando dez bairros, o que proporciona fácil acesso logístico para veículos de entrega e transporte. Essa característica facilita significativamente a chegada de insumos, materiais de expediente, limpeza e demais itens/materiais destinados ao almoxarifado da FUNESA, promovendo maior eficiência na gestão de suprimentos.

Além disso, o tamanho do imóvel permite sua ampliação futura, caso necessário, o que viabiliza melhor acomodação do corpo técnico-administrativo da Fundação e maior flexibilidade para adaptações conforme a evolução das demandas institucionais.

Considerando o disposto no art. 7º,§4º da Lei 9.458/24, que admite a não realização de chamamento público nos casos em que houver justificativa fundamentada indicando a existência de um único imóvel capaz de atender à necessidade da administração, e também o art. 74, inc. V, da Lei 14.133/21, que prevê a inexigibilidade nos casos de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, entende-se que há fundamentos jurídicos e técnicos que podem embasar essa hipótese para a contratação pretendida.

Assim, esta coordenadoria submete à consideração da alta administração a possibilidade de prosseguir com o processo por meio de inexigibilidade de licitação, com base nos elementos técnicos e legais apresentados. Ressaltamos que, caso a administração entenda por seguir esse caminho, será necessário instruir o processo com a devida justificativa fundamentada.

Diante do exposto, colocamo-nos à disposição para colaborar conforme o entendimento da Diretoria.

Atenciosamente,

Aracaju, 6 de junho de 2025

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: OZPL-YVOX-Y18B-STF0



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Gervazio Augusto Oliveira de Jesus \*\*\*09112\*\*\* COORDENADORIA DE LOGÍSTICA, INFRAESTRUTURA E TI - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 06/06/2025 12:31:30 (Docflow)

**JUSTIFICATIVA PARA DISPENSA DO CHAMAMENTO PÚBLICO (Art. 7º, § 4º, da Lei Estadual nº 9.458/2024)**

Em atenção ao disposto no parágrafo 4º do artigo 7º da Lei Estadual nº 9.458/2024, que permite a não realização de chamamento público para a locação de imóvel de terceiros quando demonstrado que o imóvel pretendido é o único apto a atender à necessidade da Administração, a Fundação Estadual de Saúde – FUNESA apresenta a seguinte justificativa:

**1. Da necessidade administrativa**

Conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar e no Documento de Formalização de Demanda, a FUNESA necessita de um imóvel que permita a centralização de suas atividades administrativas e operacionais, atualmente dispersas em diversos endereços, o que compromete a integração das equipes, a gestão eficiente e gera custos operacionais adicionais.

**2. Dos critérios técnicos e de localização**

O imóvel a ser locado deverá atender, obrigatoriamente, aos requisitos mínimos de adequação e funcionalidade estabelecidos nos documentos técnicos e administrativos que fundamentam o processo de contratação, em especial no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

Nesse sentido, exige-se que a edificação possua área adequada para o pleno exercício das atividades administrativas da unidade demandante, incluindo a instalação de setores operacionais, gerenciais e de atendimento ao público.

A infraestrutura física do imóvel deverá apresentar potencial técnico e arquitetônico para ser compatibilizada com os serviços a serem executados, de modo que, mediante eventuais adequações ou adaptações, possa contemplar, entre outros elementos, divisões internas que possibilitem a implantação de salas amplas e funcionais, instalações elétricas e de rede lógica aptas a suportar o pleno funcionamento de equipamentos de informática e sistemas

corporativos, sanitários em quantidade suficiente e adaptados às normas de acessibilidade, bem como áreas de apoio e espaços comuns que favoreçam o desempenho integrado e eficiente das equipes.

Adicionalmente, a localização do imóvel deve ser considerada estratégica, com acesso facilitado por meio de transporte público regular, em atenção aos princípios da eficiência e da economicidade, além de garantir a acessibilidade de servidores, colaboradores, usuários e demais partes interessadas.

A disponibilidade de estacionamento próprio é igualmente essencial, promovendo a organização e segurança no entorno da edificação. Outro aspecto relevante é a flexibilidade da estrutura física, devendo o imóvel permitir intervenções ou adequações arquitetônicas e técnicas que se mostrarem necessárias à plena adaptação às necessidades institucionais, observadas as exigências legais, normativas e de segurança.

Todos esses requisitos estão expressamente previstos e justificados nos artefatos de planejamento que integram o processo administrativo.

### **3. Da análise de mercado e seleção do imóvel**

Foi realizado levantamento de mercado, com análise das alternativas viáveis. Após avaliação, identificou-se que o imóvel situado na Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 1012, bairro Ponto Novo, Aracaju/SE, é o único que atende de forma integral aos critérios institucionais, especialmente no que se refere à:

1. localização estratégica próxima aos principais centros administrativos e hospitalares;
2. disponibilidade de espaço físico dentro do limite de área requerido;
3. compatibilidade com acessibilidade, segurança e infraestrutura necessárias à atividade pública.

#### 4. Da inexistência de imóvel público disponível

A SUPAT, por meio do Ofício nº 1729/2025-SEAD, declarou a indisponibilidade de imóvel público estadual com características compatíveis, reforçando a necessidade de recorrer ao mercado privado para viabilizar a continuidade das atividades da FUNESA.

#### 5. Da análise procedural

A Coordenadoria de Logística, Infraestrutura e Tecnologia da Informação, adiante, analisou o exposto no Ofício nº 1729/2025 emitido pela Superintendência do Patrimônio do Estado, que atesta a inexistência de imóvel público para a pretendida Locação. Em suas razões, sintetiza solicitando, com base nos elementos técnicos e legais apresentados, justificativa fundamentada.

#### 6. Da inexigibilidade de chamamento público

Diante da demonstração de que o imóvel localizado na Av. Presidente Tancredo Neves, nº 1012, é o único com condições de atender plenamente à necessidade pública, a Fundação Estadual de Saúde, nos termos do parágrafo 4º do artigo 7º da Lei Estadual nº 9.458/2024, dispensa o chamamento público, com base na inviabilidade de competição, já que não há, no mercado, outro imóvel disponível que atenda de forma satisfatória às exigências administrativas, técnicas e operacionais da Fundação.

Nestes termos, condiciona à respectiva análise da procuradoria de competência, conforme determina o referido dispositivo legal.

Aracaju, 31 de julho de 2025

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: KAV3-AFP1-4DSM-SEOA



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Carla Valdete Fontes Cardoso \*\*\*44136\*\*\* DIRETORIA GERAL - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 09/06/2025 17:08:16 (Docflow)
- Vítor Luís Freire de Souza \*\*\*84841\*\*\* DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 31/07/2025 10:28:51 (Docflow)

## **RELATÓRIO TÉCNICO DE VISITA A IMÓVEL – PESQUISA DE OPÇÕES DE MERCADO**

### **1. Finalidade da Visita Técnica**

A presente visita técnica foi realizada com o objetivo de subsidiar o **Processo Administrativo nº 1795/2025** na **pesquisa de mercado** voltada à possível contratação de imóvel por meio de locação, conforme previsto no art. 72, inciso III, alínea “v”, da Lei nº 14.133/2021.

Trata-se de levantamento destinado a identificar imóveis que possam atender às necessidades institucionais, considerando critérios de adequação, localização, segurança, acessibilidade e viabilidade econômica.

### **2. Identificação do Imóvel**

- **Endereço:** Rua Olavo Cunha, 66 – Ponto Novo – Aracaju-SE
- **Tipo de imóvel:** Galpão
- **Finalidade pretendida:** Instalação de unidade administrativa e almoxarifado.

### **3. Data, Hora e Participantes da Visita**

- **Data da visita:** 25/07/2025
- **Horário:** 15:00
- **Servidores participantes:**
  - Vítor Luís Freire de Souza, Diretor Administrativo e Financeiro
  - Victor Antônio Borges Reis Mendes, Gerente de Compras

### **4. Descrição Técnica do Imóvel Visitado**

Durante a visita foram observadas as seguintes características:

**Área do terreno:** 14x60 – 840m<sup>2</sup>

**Área construída:** 840m<sup>2</sup>

**Pé-direito:** 10 metros

**Estrutura:** Pré-moldado

**Cobertura:** Telha de fibrocimento

**Piso:** Contrapiso

**Portões:** Portões de ferro galvanizado, fechado.

#### **4.1 Estrutura física e ambientes**

- Pavimentos: Térreo sem benfeitorias;
- Ambientes disponíveis: Galpão aberto, não existe repartição de ambientes.

#### **4.2 Estado de conservação e instalações**

- Estrutura física: paredes, piso, e cobertura: regular
- Instalações elétricas: requerem manutenção
- Instalações hidráulicas e sanitárias: requerem manutenção
- Iluminação e ventilação naturais: requerem adaptações
- Condições de acessibilidade: precisa de adequações de acessibilidade

#### **4.3 Condições para uso**

- O imóvel necessita de adequações, tais como:
  - Pintura
  - Forro
  - Divisões de paredes
  - Adaptação elétrica/hidráulica
  - Instalação de divisórias
  - Adequações de acessibilidade

## **5. Análise de Adequação à Finalidade Pública**

O imóvel apresenta características que não atendem à **demandas da Administração Pública**, seja pela sua localização, pela disposição dos espaços internos, ou pelas condições de acesso. No entanto, a efetiva adequação dependerá da análise comparativa com outras opções de mercado, da avaliação técnica complementar, da verificação de custo-benefício e do atendimento a critérios legais e regulamentares.

## **6. Considerações Finais**

Esta visita técnica integra o levantamento preliminar de mercado e **não implica qualquer compromisso de contratação**. Seu conteúdo visa apenas fornecer subsídios à Administração para avaliação das opções disponíveis e para a posterior instrução processual, que contemplará também pesquisa de preços, análise jurídica e definição de critérios objetivos para eventual seleção.

Ressalta-se que a escolha do imóvel a ser locado observará os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, em conformidade com os normativos aplicáveis à contratação pública.

## **7. Anexos**

- Fotografias do imóvel (fachada, interior, instalações, acessos)

Proposta preliminar de locação no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensal.

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: ET7R-LIA3-VWES-FCVV



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Victor Antonio Borges Reis Mendes \*\*\*86834\*\*\* GERÊNCIA DE COMPRAS - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 06/08/2025 17:00:51 (Docflow)
- Vítor Luís Freire de Souza \*\*\*84841\*\*\* DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 06/08/2025 16:54:33 (Docflow)

**Ofício Externo nº 236/2025-FUNESA**

**Aracaju, 6 de agosto de 2025.**

**A Presidência da Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas - CEHOP**  
Exmo. Sr. Jorge Henrique César Souza

Av. Adélia Franco, 3035, bairro Grageru  
Aracaju/SE

**Assunto:** Locação de bem imóvel. Artigo 1º da Lei Federal nº 8.245/91. Inexigibilidade de licitação. Artigo 74, inciso III, alínea "v" da Lei Federal nº 14.133/21.

Estimado Presidente,

A Fundação Estadual de Saúde, criada nos moldes da Lei Estadual nº 6.348 de 02 de janeiro de 2008, pessoa jurídico de direito público interno da administração indireta do Poder Executivo do Estado de Sergipe, vem, por meio do presente, solicitar manifestação formal da Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de acordo com o objeto de locação do presente caderno de inexigibilidade licitatória, nos moldes da alínea “v”, no inciso III, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/21, viabilizando/inviabilizando a pretensão ventilada.

Cumpre registrar que o compilado passou por análise da Superintendência do Patrimônio com manifestação da **indisponibilidade** de imóvel de propriedade do Estado de Sergipe.

Adiante, delimitou-se o devido cumprimento do disposto na Lei Estadual nº 9.458/2024, que dispõe sobre o Regime Jurídico dos Bens Imóveis de Domínio do Estado de Sergipe.

Sem mais delongas, regista-se que a análise jurídica do feito será realizada em momento posterior e oportuno àquelas de mérito administrativo por meio de Procuradoria própria da Fundação.

Ademais, ao tempo de renova os votos de estima e consideração, é da seguinte forma que se solicita e aguarda posicionamento, nos moldes da legislação vigente, bem como preceitos Constitucionais e



Página: 2 de 2

Administrativos aplicáveis.

Atenciosamente,

---

Tv. Manoel Aguiar Menezes, nº 49, Bairro Getúlio Vargas, Aracaju/SE  
Fone: (79) 3198-3800, CEP 49055-750, [www.funesa.se.gov.br](http://www.funesa.se.gov.br)

e-DOC<sup>+</sup> – Documento Virtual válido conforme Decreto nº 40.394/2019

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: FFED-C1R9-WZ0O-URHP



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Carla Valdete Fontes Cardoso \*\*\*44136\*\*\* DIRETORIA GERAL - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 06/08/2025 18:47:04 (Docflow)

**FUNESA**  
Fundação Estadual de Saúde

**GOVERNO DE SERGIPE**  
**FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE**

**DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA - FUNESA**

Página: 1/1

**Despacho Saneador nº 593/2025-FUNESA**

Processo nº: 1795/2025-COMP.CON.DIRETA-FUNESA

Locação de bem imóvel. Artigo 1º da Lei Federal nº 8.245/91.

Assunto: Inexigibilidade de licitação. Artigo 74, inciso III, alínea "v" da Lei Federal nº 14.133/21.

Interessado: Fundação Estadual de Saúde

Em atenção ao Relatório emitido pela Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas (CEHOP), a Diretoria Administrativa Financeira vem, por meio do presente, pontuar que foram colacionadas ao caderno processual as seguintes informações:

1. Proposta comercial de locação de imóvel urbana atualizada, unicamente no tocante ao endereço do bem em questão;
2. Certidão de Inteiro Teor, com a devida correção de número de porta averbada na matrícula;
3. Projeto arquitetônico;

Ademais, é da seguinte forma que se registra, sem prejuízo aos demais documentos do processo, nos termos da legislação vigente, bem como preceitos Constitucionais e Administrativos aplicáveis.

Aracaju, 18 de setembro de 2025

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: 16QE-YPPX-KGVF-K6YC



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Vítor Luís Freire de Souza \*\*\*84841\*\*\* DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 18/09/2025 16:20:12 (Docflow)

## ERRATA

**Ref.: Estudo Técnico Preliminar – item 2 Previsão no plano de contratações anual – art. 26, II, do Decreto Estadual nº 342/2023**

Onde se lê que a contratação não possui previsão no Plano de Contratação Anual – PCA, esclarece-se que a ausência de previsão específica deve-se ao fato de que, à época da elaboração do PCA, não havia definição quanto à necessidade de locação de um novo imóvel para substituição parcial dos contratos atualmente vigentes.

A presente contratação visa à locação de um imóvel adicional que possibilitará a desocupação de algumas unidades atualmente locadas, buscando otimizar a distribuição dos espaços, melhorar as condições estruturais e promover maior eficiência administrativa.

Ressalta-se que o PCA já contempla a previsão genérica de despesas com pagamento de aluguel de imóveis, de modo que a contratação não representa criação de nova despesa, mas sim uma readequação dentro da mesma categoria orçamentária, em consonância com as necessidades do órgão.

## ADEMAIS

Ressalta-se que a contratação proposta apresenta vantajosidade administrativa e operacional para o órgão, uma vez que o novo imóvel permitirá a concentração de todas as unidades administrativas em um único prédio, diferentemente da situação atual, em que os setores estão distribuídos em edifícios distintos e afastados.

A centralização das atividades em um mesmo local proporcionará maior integração entre as equipes, melhoria no fluxo de trabalho, redução de tempo e custos com deslocamentos internos, além de otimizar a comunicação e o gerenciamento das atividades



**GOVERNO DE SERGIPE**  
**FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE**

COORDENADORIA DE LOGÍSTICA, INFRAESTRUTURA E TI - FUNESA

Página 2 de 2

administrativas.

Dessa forma, a contratação contribui diretamente para a otimização das rotinas administrativas e para o melhor aproveitamento dos recursos públicos.

Atenciosamente,

Aracaju, 17 de outubro de 2025 .

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: NFMG-UST5-I0J8-JRW8



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 17/10/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ○ Indeterminada ○ Pendente

- DANIELLA AMORIM CAVALCANTE DE CERQUEIRA \*\*\*50841\*\*\* ASSESSORIA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 17/10/2025 15:51:49 (Docflow)
- Gervazio Augusto Oliveira de Jesus \*\*\*09112\*\*\* COORDENADORIA DE LOGÍSTICA, INFRAESTRUTURA E TI - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 17/10/2025 15:59:57 (Docflow)
- Wagner Allan Lima Souza \*\*\*42753\*\*\* GERÊNCIA DE ARQUIVO E PATRIMÔNIO - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 17/10/2025 15:58:39 (Docflow)



Caixa de Entrada    Processos    Documentos    Lotes    Pesquisa Avançada    Caixa de Saída

Consultar Documento

## Ações

## Downloads



## Posse e Trâmite



## Informações e Vínculos



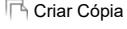
Vinculado



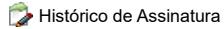
## Assinatura e Conclusão



## Finalização e Arquivamento



## Históricos



## Dados

Documento restrito a: VERA LUCIA REIS DE AZEVEDO  
 Número do Documento: **2303/2025-FUNESA**  
 Interessado: **Fundação Estadual de Saúde - Funesa**  
 Assunto: Justificativa - Proc. 1795/2025  
 Tipo: MODELO LIVRE  
 Localização: **COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - FUNESA**  
 Detentor: VERA LUCIA REIS DE AZEVEDO  
 Unidade Criadora: GERÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - FUNESA  
 Autor: Michelle Silva Menezes  
 Modelo: MODELO LIVRE - 02 ASSINATURAS  
(?) Data de Criação: 20/10/2025, 12:47:08  
(?) Data do Documento: 20/10/2025  
 Data da Conclusão: 20/10/2025, 13:10:33  
 Páginas: 2  
 Restringir por Usuário? Não  
 Restringir por Unidade? Não  
 Tipo do Modelo: JUSTIFICATIVA  
 Sigilo: Ostensivo - Padrão  
 Endereço Físico: Não Definido  
 Estado: Corrente  
 Classificação: Não Classified

## Trâmite(s)

Enviado em: 20/10/2025 às 13:12 ⚠️ 0 💬 0  
**De:** [FUNESA - GEINF] - Michelle Silva Menezes  
**Para:** [FUNESA - CPL] - VERA LUCIA REIS DE AZEVEDO  
**Recebido em:** ✓ 20/10/2025 às 13:14 por **VERA LUCIA REIS DE AZEVEDO**  
**Fase do Documento:** Concluído  
**Notificar:** Envio: ✓ Recebimento: ✓  
**Trâmite:**  
 Para análise e providências

Exibindo registros 1 a 1 de 1 registro(s) encontrado(s)

## Assinante(s)

Unidade	Usuário	CPF/CNPJ	Substituto	Tipo de assinatura	Notificar Assinatura	Pendente
COORDENADORIA DE LOGÍSTICA, INFRAESTRUTURA E TI - FUNESA	Gervazio Augusto Oliveira de Jesus	***09112***		DOCFLOW	Não	Não
GERÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - FUNESA	Michelle Silva Menezes	***10242***		DOCFLOW	Não	Não

## JUSTIFICATIVA

### 1. Contextualização

Em atendimento à necessidade de adequação do imóvel destinado ao uso institucional, foi realizada avaliação prévia do bem, contemplando seu estado de conservação, as condições estruturais e as exigências normativas aplicáveis. Constatou-se que, para viabilizar a plena utilização do imóvel, serão necessárias intervenções específicas voltadas à adaptação do espaço físico, assegurando o cumprimento de requisitos legais de segurança, acessibilidade e funcionalidade.

### 2. Análise Técnica

As benfeitorias propostas possuem natureza necessária, uma vez que visam exclusivamente adequar o imóvel ao uso público pretendido, garantindo condições adequadas de ocupação, higiene, salubridade e segurança. Não se trata, portanto, de melhorias com potencial de valorização patrimonial ou acréscimo permanente em benefício do proprietário, mas de intervenções indispensáveis à preservação e fruição do bem durante a vigência contratual. Considerando tais características, não se aplica a amortização dos valores correspondentes, pois não há geração de benefício econômico ou acréscimo patrimonial ao locatário. As despesas serão integralmente justificadas como investimento funcional, vinculado ao atendimento das finalidades públicas da Administração.

### 3. Conclusão

Diante do exposto, entende-se tecnicamente justificável o investimento em benfeitorias sem amortização, por se tratarem de adaptações necessárias ao uso institucional do imóvel,



Página:2 de 2

em consonância com o interesse público e com as normas de segurança e acessibilidade vigentes.

Aracaju, 20/10/2025

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: QPZ7-ARUP-B4JY-Q7PS



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/10/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Gervazio Augusto Oliveira de Jesus \*\*\*09112\*\*\* COORDENADORIA DE LOGÍSTICA, INFRAESTRUTURA E TI - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 20/10/2025 13:10:34 (Docflow)
- Michelle Silva Menezes \*\*\*10242\*\*\* GERÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 20/10/2025 13:06:58 (Docflow)

quinta-feira, 06 de Fevereiro de 2025 Aracaju - Sergipe

**Diário Oficial**

Nº 29.583

**22**

JÁ QUE AS ATRAÇÕES ARTÍSTICAS QUE SERÃO DISPONIBILIZADAS NO EVENTO MENCIONADO OUTRORA ENGLOBAM PESSOAS DO ESTADO DE SERGIPE, MAS TAMBÉM DE OUTROS ESTADOS E MUNICÍPIOS QUE VISITAM OS LOCAIS DO EVENTO E, NÃO MENOS IMPORTANTE, APROVEITAM PARA CONHECER AS CIDADES VIZINHAS, POSSIBILITANDO O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO, ECONOMIA, BEM COMO O AUMENTO DA GERAÇÃO DE RENDA E DAS OFERTAS DE EMPREGO PARA ATENDER A DEMANDA ADVINDA DO MENCIONADO EVENTO.

Aracaju-SE, 05 de fevereiro de 2025.

GUSTAVO BASTOS PAIXÃO  
DIRETOR-PRESIDENTE DA FUNDAÇÃO DE CULTURA E ARTE APERIPÉ DE SERGIPE.

**EXTRATO DO CONTRATO NÚMERO 0128/2025.  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 128/2025-COMP.CON DIRETA-FUNCAP.  
**NATUREZA JURÍDICA:** CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.  
**BASE LEGAL:** ART. 74, II DA LEI 14.133/2021.  
**NUMERAÇÃO PARECER JURÍDICO:** 664/2025 - PGE  
**CONTRATANTE:** FUNDAÇÃO DE CULTURA E ARTE APERIPÉ DE SERGIPE.  
**CONTRATADA:** LH EVENTOS E PRODUÇÕES ARTÍSTICAS LTDA.  
**OBJETO:** GENINHO BATALHA PARA O EVENTO DA FESTA DO Povoado São Mateus - GARARU/SE.  
**VALOR GLOBAL:** R\$ 60.000,00.  
**CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** CONFORME PROCESSO ADMINISTRATIVO QUE FUNDAMENTOU A CONTRATAÇÃO AQUI EXPOSTA.

Aracaju-SE, 05 de fevereiro de 2025.

GUSTAVO BASTOS PAIXÃO  
DIRETOR-PRESIDENTE DA FUNDAÇÃO DE CULTURA E ARTE APERIPÉ DE SERGIPE.

**EXTRATO  
JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO  
CONTRATO NÚMERO 0128/2025.**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 128/2025-COMP.CON DIRETA-FUNCAP.  
**NATUREZA JURÍDICA:** CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.  
**BASE LEGAL:** ART. 74, II DA LEI 14.133/2021.  
**NUMERAÇÃO PARECER JURÍDICO:** 664/2025 - PGE  
**OBJETO:** GENINHO BATALHA PARA O EVENTO DA FESTA DO Povoado São Mateus - GARARU/SE.  
**JUSTIFICATIVA:** A CULTURA PRECISA SER FOMENTADA NO ESTADO DE SERGIPE E, EM DECORRÊNCIA DISSO, PERCEBE-SE POR MAIS O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, JÁ QUE AS ATRAÇÕES ARTÍSTICAS QUE SERÃO DISPONIBILIZADAS NO EVENTO MENCIONADO OUTRORA ENGLOBAM PESSOAS DO ESTADO DE SERGIPE, MAS TAMBÉM DE OUTROS ESTADOS E MUNICÍPIOS QUE VISITAM OS LOCAIS DO EVENTO E, NÃO MENOS IMPORTANTE, APROVEITAM PARA CONHECER AS CIDADES VIZINHAS, POSSIBILITANDO O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO, ECONOMIA, BEM COMO O AUMENTO DA GERAÇÃO DE RENDA E DAS OFERTAS DE EMPREGO PARA ATENDER A DEMANDA ADVINDA DO MENCIONADO EVENTO.

Aracaju-SE, 05 de fevereiro de 2025.

GUSTAVO BASTOS PAIXÃO  
DIRETOR-PRESIDENTE DA FUNDAÇÃO DE CULTURA E ARTE APERIPÉ DE SERGIPE.

**EXTRATO DO CONTRATO NÚMERO 0123/2025.  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 123/2025-COMP.CON DIRETA-FUNCAP.  
**NATUREZA JURÍDICA:** CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.  
**BASE LEGAL:** ART. 74, II DA LEI 14.133/2021.  
**NUMERAÇÃO PARECER JURÍDICO:** 672/2025 - PGE  
**OBJETO:** TATY GIRL PARA O EVENTO DA FESTA DE SANTOS REIS 2025 - SALGADO/SE.  
**VALOR GLOBAL:** R\$ 250.000,00.  
**CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** CONFORME PROCESSO ADMINISTRATIVO QUE FUNDAMENTOU A CONTRATAÇÃO AQUI EXPOSTA.

Aracaju-SE, 05 de fevereiro de 2025.

GUSTAVO BASTOS PAIXÃO  
DIRETOR-PRESIDENTE DA FUNDAÇÃO DE CULTURA E ARTE APERIPÉ DE SERGIPE.

**EXTRATO  
JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO  
CONTRATO NÚMERO 0123/2025.**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 123/2025-COMP.CON DIRETA-FUNCAP.  
**NATUREZA JURÍDICA:** CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.  
**BASE LEGAL:** ART. 74, II DA LEI 14.133/2021.  
**NUMERAÇÃO PARECER JURÍDICO:** 672/2025 - PGE  
**OBJETO:** TATY GIRL PARA O EVENTO DA FESTA DE SANTOS REIS 2025 - SALGADO/SE.  
**JUSTIFICATIVA:** A CULTURA PRECISA SER FOMENTADA NO ESTADO DE SERGIPE E, EM DECORRÊNCIA DISSO, PERCEBE-SE POR MAIS O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, JÁ QUE AS ATRAÇÕES ARTÍSTICAS QUE SERÃO DISPONIBILIZADAS NO EVENTO MENCIONADO OUTRORA ENGLOBAM PESSOAS DO ESTADO DE SERGIPE, MAS TAMBÉM DE OUTROS ESTADOS E MUNICÍPIOS QUE VISITAM OS LOCAIS DO EVENTO E, NÃO MENOS IMPORTANTE, APROVEITAM PARA CONHECER AS CIDADES VIZINHAS, POSSIBILITANDO O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO, ECONOMIA, BEM COMO O AUMENTO DA GERAÇÃO DE RENDA E DAS OFERTAS DE EMPREGO PARA ATENDER A DEMANDA ADVINDA DO MENCIONADO EVENTO.

Aracaju-SE, 05 de fevereiro de 2025.

GUSTAVO BASTOS PAIXÃO  
DIRETOR-PRESIDENTE DA FUNDAÇÃO DE CULTURA E ARTE APERIPÉ DE SERGIPE.

**EXTRATO DO CONTRATO NÚMERO 104/2025.  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 104/2025-COMP.CON DIRETA-FUNCAP.  
**NATUREZA JURÍDICA:** CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.  
**BASE LEGAL:** ART. 74, II DA LEI 14.133/2021.

**NUMERAÇÃO PARECER JURÍDICO:** 491/2025 - PGE  
**CONTRATANTE:** FUNDAÇÃO DE CULTURA E ARTE APERIPÉ DE SERGIPE.  
**CONTRATADA:** RB SERVIÇOS E COMUNICAÇÕES LTDA.  
**OBJETO:** SAMUEL SILVA PARA O EVENTO DA FESTA DE 65 ANOS DA PADROEIRA NOSSA SENHORA MÃE DOS HOMENS DO Povoado Tatu - JAPOTÁ/SE.  
**VALOR GLOBAL:** R\$ 40.000,00.  
**CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** CONFORME PROCESSO ADMINISTRATIVO QUE FUNDAMENTOU A CONTRATAÇÃO AQUI EXPOSTA.

Aracaju-SE, 05 de fevereiro de 2025.

GUSTAVO BASTOS PAIXÃO  
DIRETOR-PRESIDENTE DA FUNDAÇÃO DE CULTURA E ARTE APERIPÉ DE SERGIPE.

**EXTRATO  
JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO  
CONTRATO NÚMERO 0104/2025.**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 104/2025-COMP.CON DIRETA-FUNCAP.  
**NATUREZA JURÍDICA:** CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.  
**BASE LEGAL:** ART. 74, II DA LEI 14.133/2021.  
**NUMERAÇÃO PARECER JURÍDICO:** 491/2025 - PGE  
**OBJETO:** SAMUEL SILVA PARA O EVENTO DA FESTA DE 65 ANOS DA PADROEIRA NOSSA SENHORA MÃE DOS HOMENS DO Povoado Tatu - JAPOTÁ/SE.  
**JUSTIFICATIVA:** A CULTURA PRECISA SER FOMENTADA NO ESTADO DE SERGIPE E, EM DECORRÊNCIA DISSO, PERCEBE-SE POR MAIS O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, JÁ QUE AS ATRAÇÕES ARTÍSTICAS QUE SERÃO DISPONIBILIZADAS NO EVENTO MENCIONADO OUTRORA ENGLOBAM PESSOAS DO ESTADO DE SERGIPE, MAS TAMBÉM DE OUTROS ESTADOS E MUNICÍPIOS QUE VISITAM OS LOCAIS DO EVENTO E, NÃO MENOS IMPORTANTE, APROVEITAM PARA CONHECER AS CIDADES VIZINHAS, POSSIBILITANDO O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO, ECONOMIA, BEM COMO O AUMENTO DA GERAÇÃO DE RENDA E DAS OFERTAS DE EMPREGO PARA ATENDER A DEMANDA ADVINDA DO MENCIONADO EVENTO.

Aracaju-SE, 05 de fevereiro de 2025.

GUSTAVO BASTOS PAIXÃO  
DIRETOR-PRESIDENTE DA FUNDAÇÃO DE CULTURA E ARTE APERIPÉ DE SERGIPE.

**Fundação Estadual de Saúde**

PORTARIA N° 26.

DE 04 DE FEVEREIRO DE 2025

Designa servidores e servidoras para atuarem como Agentes de Contratação nos procedimentos de Licitações (Contratações Direta), regidos pela Lei nº 14.133/2021, realizadas pela Fundação Estadual de Saúde.

A DIRETORA GERAL DA FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE – FUNESA, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas nos termos da Lei nº 6.348 de janeiro de 2008, combinado com o Estatuto da Fundação Estadual de Saúde, aprovado pelo Decreto Governamental nº 25.391 de 1º de julho de 2008.

**CONSIDERANDO** o disposto nos inciso I do art. 6º, bem como no artigo 8º, da Lei 14.133/2021;

**CONSIDERANDO** a Lei nº 9.315/2023, do Governo do Estado de Sergipe que Define o agente de contratação para os fins de aplicação da Lei (Federal) nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública Estadual;

**CONSIDERANDO** que o agente de contratação, é o agente público designado pela autoridade competente, preferencialmente, entre servidores efetivos ou empregados públicos dos quadros permanentes da Administração Pública, para tomar decisões, acompanhar o trâmite da licitação, dar impulse ao procedimento licitatório e executar quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até a homologação, cujas atribuições são as dispostas na Subseção II da Seção I do Capítulo II do Decreto nº 342, de 28 de junho de 2023, ou em outras normas que vierem a alterá-lo ou substituí-lo;

**CONSIDERANDO** que a comissão de contratação é o conjunto de agentes públicos indicados pela Administração, em caráter permanente ou especial, com a função de receber, examinar e julgar documentos relativos às licitações e aos procedimentos auxiliares;

**R E S O L V E:**

**Art. 1º** - Designar a servidora **Katia Silvana Rosendo dos Santos**, inscrita no CPF: XXX.601.485-XX, para atuar como AGENTE DE CONTRATAÇÃO, nos procedimentos regidos pela Lei Federal nº 14.133/2021.

**Art. 2º** - Constituir a comissão para condução de licitações designando os servidores abaixo relacionados para constituírem a Equipe de Apoio, na qualidade de membros titulares:

a) Laura Jamilme Santos Ribeiro, inscrita no CPF: 063.3XX. XXX-81;  
b) Robson José Santos Lima, inscrito no CPF: 654.3XX.XXX-82;  
c) Vilma de Souza Reis, inscrita no CPF: 333.3XX.3XX-90;  
d) Vera Lúcia Reis de Azevedo, inscrita no CPF: XXX.490.755.XX-87;  
e) Maria Ronice Souza de Oliveira, inscrita no CPF: 980.3XX.XXX-87.

**Parágrafo Primeiro:** Na hipótese de ausência do Agente de Contratação nomeado para exercer a função de Presidente o mesmo será substituído pelo membro designado na alínea "a".

**Art. 3º** - O Agente de Contratação poderá solicitar assessoramento técnico, quando julgar necessário, oficiando-se para tanto o órgão ou a entidade requisitante da licitação.

**Art. 4º** - Pela participação na Comissão de que trata o art. 1º desta Portaria, o servidor designado como Agente de Contratação receberá um adicional de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) a ser pago mensalmente, observado o disposto na Portaria nº 05/2010.

**Art. 5º** - Pela participação na Comissão de que trata o art. 2º desta Portaria, os demais servidores receberão um adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) a ser pago mensalmente, observado o disposto na Portaria nº 05/2010.

**Art. 6º** - Esta Portaria tem prazo de vigência de 12 (doze) meses, contando a partir da data de sua assinatura.

**Art. 7º** - Revoga-se a Portaria nº 14 de 08 de fevereiro de 2024 e demais disposições em contrário.

**Dé-se ciência. Cumpra-se. Publique-se.**  
Gabinete da Diretoria Geral da Fundação Estadual de Saúde – FUNESA, aos 04 (quatro) dias do mês de fevereiro de 2025.

Carla Valdete Fontes Cardoso  
Diretora Geral

**PARECER n.º 110/2025 - PROJU/FUNESA**

**Processo Administrativo n.º 1795/2025-COMP.CON.DIRETA-FUNESA.**

**Assunto: Locação de bem imóvel. Artigo 1º da Lei Federal nº 8.245/91. Inexigibilidade de licitação. Artigo 74, inciso III, alínea "v" da Lei Federal nº 14.133/21.**

**Interessado: Fundação Estadual de Saúde (FUNESA).**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. CABIMENTO DESDE QUE ATENDIDAS AS RECOMENDAÇÕES CONSTANTES NO PARECER, com fundamento no caput do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e no artigo 103 do Decreto nº 342/2023.**

**I – RELATÓRIO**

1. Trata-se de procedimento para celebração de contrato de aluguel entre a Fundação Estadual de Saúde (FUNESA) e o proprietário Geraldenes Andrade Santos, para abrigar o corpo técnico-administrativo e os materiais indispensáveis ao desempenho das atribuições institucionais da FUNESA, no município de Aracaju/SE, no valor mensal de R\$ 25.116,80 (vinte e cinco mil, cento e dezesseis reais e oitenta centavos), por meio de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

2. A necessidade da referida locação foi justificada no Documento de Formalização da Demanda (DFD), elaborado pela Gerência de Arquivo e Patrimônio (GERAP) e no Estudo Técnico Preliminar (ETP). Na MINUTA DE JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, concluiu a Agente de Contratação, após instrução processual e tombamento sob o n.º 1795/2025, "... é plenamente cabível a formalização da inexigibilidade para o objeto em comento, pois o mesmo atende a todos os requisitos do art. 74, inciso V da Lei 14.133/21..."

3. Além dos documentos já citados, constam dos autos: a) CI de autorização; b) Termo de Referência (TR); c) Mapa de Risco; d) Ofício n.º 1729/2025-SEAD; e) Justificativa da Dispensa do Chamamento Público; f) Relatório de Visita Técnica; g) Posposta de locação; h) Certidão de Inteiro Teor do imóvel; i) documentos pessoais do Locador; j) Certidões Negativas; k) Laudo de Avaliação da Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas (CEHOP); l) Portaria; m) Autorização da Diretoria Administrativa e Financeira; n) Viabilidade Orçamentária; o) Minuta de Inexigibilidade de Licitação; p) Minuta do Contrato; e q) Consulta do CADFIMP.

4. Por fim, foram enviados os presentes autos para esta Procuradoria Jurídica, a fim de se lavrar parecer jurídico conclusivo, na forma do art. 53 e do art. 72, III, da Lei n.º 14.133/2021.

5. É que merece ser relatado. OPINO.

## II – FUNDAMENTAÇÃO.

### II.1 – Considerações Preliminares.

6. A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53, incisos I e II, da Lei n.º 14.133/2021:

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e comprehensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em

consideração na análise jurídica;

7. Como se pode observar do dispositivo legal supra, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade.

8. De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

9. De outro lado, cabe esclarecer que não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos, nem de atos já praticados. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

10. Finalmente, deve-se salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada, a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

## **II.2 – Instrução Processual.**

11. Como se sabe, o Governo do Estado de Sergipe editou o Decreto n.º 342/2023, estabelecendo regras e diretrizes para aquisição de bens e contratações de serviços em geral, nas áreas de que trata a Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública Estadual direta, autárquica e fundacional, e dá providências correlatas.

12. Preconiza o art. 99 do referido Decreto que o processo de contratação direta deve ser instruído com os seguintes documentos:

Art. 99. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes elementos:

- I – documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, Termo de Referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II – estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 da Lei (Federal) nº 14.133, de 1º de abril de 2021;
- III – parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV – demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V – comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI – razão da escolha do contratado;
- VII – justificativa de preço;
- VIII – autorização da autoridade competente;
- IX – indicação do dispositivo legal aplicável;
- X – consulta prévia da relação das empresas suspensas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública do Estado de Sergipe;
- XI – no que couber, declarações exigidas na Lei (Federal) nº 14.133, de 1º de abril de 2021, neste Decreto ou em regulamentos específicos editados pela Administração Pública do Estado de Sergipe;
- XII – lista de verificação de cumprimento dos requisitos dos incisos anteriores, cujo modelo deve ser elaborado e aprovado por ato da Secretaria Especial de Gestão das Contratações, Licitações e Logística - SECLOG, devidamente atestada e assinada pelos responsáveis pela condução do procedimento; e
- XIII – em casos de grande vulto e alta complexidade, análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação direta e da boa execução contratual, independentemente da formulação ou implementação de matriz de risco.

13. Compulsando os autos, observa-se o cumprimento dos requisitos supracitados, com exceção do

**inciso VIII (aprovação da Autoridade Competente), o que, desde já, requisita-se.** Válido registrar que os requisitos contidos nos incisos XI, XII e XIII são dispensáveis/inaplicáveis à hipótese dos autos.

14. Em relação aos documentos produzidos, observa-se que o Documento de Formalização de Demanda (DFD) constante dos autos obedeceu aos requisitos do art. 22 do Decreto. Não obstante facultativo na hipótese dos autos (art. 24, §1º, I), foi elaborado Estudo Técnico Preliminar em consonância com as regras dos artigos 26 e 27 do referido Decreto.

15. O Termo de Referência tombado está de acordo com os requisitos previstos no inciso XXIII, caput do art. 6º da Lei n.º 14.133/2021 e em conformidade com as regras do art. 30 do citado Decreto.

### **II.3 – Contratação direta por inexigibilidade de licitação.**

14. Em regra, as obras, serviços, compras e alienações, da Administração Pública submetem-se à obrigatoriedade de realização do procedimento licitatório, nos termos do art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal.

15. As exceções consistem nas contratações diretas por dispensa de licitação, previstas no art. 75, e por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, ambos da Lei n.º 14.133/2021.

16. *In casu*, impende registrar o cabimento da contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no caput do art. 74, inciso V, §5º, da Lei n.º 14.133/2021. Senão vejamos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

17. Da leitura do dispositivo legal supracitado, infere-se que a contratação direta que se pretende, depende da demonstração de alguns requisitos.

18. O primeiro deles, trata da necessidade do imóvel para o atendimento das finalidades precípuas da Administração. Essas atividades, referem-se a atividade-fim, ou seja: essencial e, ainda, aquela que fundamenta sua existência em função da qual se desenvolvem todas as demais atividades.

19. Na hipótese dos autos, a equipe de planejamento justificou a necessidade do imóvel nos seguintes termos:

“A Fundação Estadual de Saúde enfrenta atualmente sérias limitações quanto à disponibilidade de espaço físico adequado para abrigar seu corpo técnico-administrativo e os materiais indispensáveis ao desempenho de suas atribuições institucionais. As instalações hoje utilizadas não comportam, de maneira satisfatória, o volume de servidores, mobiliário, equipamentos e documentos, comprometendo tanto a organização interna quanto a qualidade do ambiente de trabalho. Além da insuficiência de área total, observa-se a ausência de salas específicas para o funcionamento adequado de determinados setores, como espaços para reuniões, almoxarifado, atendimento ao público e áreas técnicas, o que obriga a adoção de soluções improvisadas que afetam a confidencialidade, a segurança da informação, a fluidez dos processos e o bem-estar dos colaboradores. Essa situação tem gerado impactos negativos na produtividade, na comunicação entre os setores e na efetividade da gestão institucional. A limitação estrutural também representa um risco à integridade física de materiais sensíveis, à segurança ocupacional e à conformidade com normas regulatórias de acessibilidade, segurança e saúde do trabalho. Nesse contexto, torna-se imprescindível a locação de um imóvel que permita a centralização e readequação das atividades da Fundação em um único espaço físico, que atenda aos requisitos técnicos e legais. A medida visa garantir condições apropriadas para o funcionamento dos setores, assegurar a preservação dos bens públicos, melhorar a integração entre as equipes e proporcionar um ambiente funcional e produtivo, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência e economicidade.”

20. Quanto à avaliação prévia do bem e do seu estado de conservação, foi anexado aos autos o Laudo de Avaliação elaborado pela Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas (CEHOP). No tocante aos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos, foi juntado aos autos a seguinte justificativa:

“1. Contextualização Em atendimento à necessidade de adequação do imóvel destinado ao uso institucional, foi realizada avaliação prévia do bem, contemplando seu estado de conservação, as condições estruturais e as exigências normativas aplicáveis. Constatou-se que, para viabilizar a plena utilização do imóvel, serão necessárias intervenções específicas voltadas à adaptação do espaço físico, assegurando o cumprimento de requisitos legais de segurança, acessibilidade e funcionalidade. 2. Análise Técnica As benfeitorias propostas possuem natureza necessária, uma vez que visam exclusivamente adequar o imóvel ao uso público pretendido, garantindo condições adequadas de ocupação, higiene, salubridade e segurança. Não se trata, portanto, de melhorias com potencial de valorização patrimonial ou acréscimo permanente em benefício do proprietário, mas de intervenções indispensáveis à preservação e fruição do bem durante a vigência contratual. Considerando tais características, não se aplica a amortização dos valores correspondentes, pois não há geração de benefício econômico ou acréscimo patrimonial ao locatário. As despesas serão integralmente justificadas como investimento funcional, vinculado ao atendimento das finalidades públicas da Administração. 3. Conclusão Diante do exposto, entende-se tecnicamente justificável o investimento em benfeitorias sem amortização, por se tratarem de adaptações necessárias ao uso institucional do imóvel em consonância com o interesse público e com as normas de segurança e acessibilidade vigentes.”

21. Quanto à certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objetivo, foi anexado aos autos Ofício n.º 1729/2025-SEAD, em que a Superintendência de Gestão do Patrimônio do Estado de Sergipe (SUPAT) informa o seguinte:

“A Superintendência de Gestão do Patrimônio do Estado de Sergipe – SUPAT vem, por via do presente, em alusão à solicitação encaminhada por meio do Ofício nº 159/2025 FUNESA, para informar que, atualmente, não existe nos cadastros da SUPAT/SEAD, registro de imóvel de propriedade do Estado de Sergipe que atenda às condições solicitadas por essa Fundação, para abrigar o corpo técnico-administrativo e os matérias indispensáveis ao desempenho das atribuições institucionais, no município de Aracaju/SE.” (Grifo e destaque nosso).

22. Ademais, a Superintendência de Gestão do Patrimônio do Estado de Sergipe (SUPAT) recomendou a realização de um chamamento público. Contudo, há, nos autos, Justificativa da Dispensa do Chamamento Público ratificado pela Autoridade Competente.

23. No tocante a justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela FUNESA, e que evidenciem vantagem para esta Fundação, a equipe de planejamento, bem como a Agente de Contratação, na minuta de Justificativa de Inexigibilidade de Licitação, informaram:

“Depois de verificada a existência da necessidade da locação, devidamente justificada pela coordenação e comprovada a inviabilidade de competição, entendemos que é plenamente cabível a formalização da inexigibilidade para o objeto em comento, pois o mesmo atende a todos os requisitos do art. 74, inciso V da Lei 14.133/21, conclui-se que: Houve demonstração clara da inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021; Não existem imóveis públicos disponíveis ou adequados à finalidade pretendida; A escolha do imóvel foi devidamente fundamentada com base em pesquisa de mercado e critérios técnicos objetivos; O valor da locação foi ratificado por órgão técnico especializado, assegurando compatibilidade com os preços praticados no mercado; A contratação está amparada por doutrina reconhecida e jurisprudência consolidada. Portanto, estão plenamente presentes os requisitos legais, técnicos e jurídicos que autorizam a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, da locação do imóvel situado à [endereço completo], para instalação da sede da Fundação Estadual de saúde – FUNESA.”

“Foi realizado levantamento de mercado, com análise das alternativas viáveis. Após avaliação, identificou-se que o imóvel situado na Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 1012, bairro Ponto Novo, Aracaju/SE, é o único que atende de forma integral aos critérios institucionais, especialmente no que se refere à: 1. localização estratégica próxima aos principais centros administrativos e hospitalares; 2. disponibilidade de espaço físico dentro do limite de área requerido; 3. compatibilidade com acessibilidade, segurança e infraestrutura necessárias à atividade pública. 4. Da inexistência de imóvel público disponível A SUPAT, por meio do Ofício nº 1729/2025-SEAD, declarou a indisponibilidade de imóvel público estadual com características compatíveis, reforçando a necessidade de recorrer ao mercado privado para viabilizar a continuidade das atividades da FUNESA.” “Ressalta-se que a contratação proposta apresenta vantajosidade administrativa e operacional para o órgão, uma vez que o novo imóvel permitirá a concentração de todas as unidades administrativas em um único prédio, diferentemente da situação atual, em que os setores estão distribuídos em edifícios distintos e afastados. A centralização das atividades em um mesmo local proporcionará maior integração entre as equipes, melhoria no fluxo de trabalho, redução de tempo e custos com deslocamentos internos, além de otimizar a comunicação e o gerenciamento das atividades administrativas. Dessa forma, a contratação contribui diretamente para a otimização das rotinas administrativas e para o melhor aproveitamento dos recursos públicos.”

24. Por fim, deve o aluguel estar compatível com os valores praticados no mercado. E, nesse contexto, a Agente de Contratação, na minuta de Justificativa de Inexigibilidade de Licitação informou o seguinte:

“Com o objetivo de assegurar a conformidade legal e evitar sobrepreço, o valor mensal proposto para a locação foi submetido à avaliação técnica pela Companhia de Habitação e Obras Públicas do Estado. Após análise dos elementos técnicos e de mercado, o órgão ratificou a compatibilidade do valor locatício com os preços médios praticados na região, atestando a razoabilidade e a economicidade da contratação. Tal validação reforça a segurança jurídica do procedimento e demonstra o cuidado da Administração em obedecer aos princípios da legalidade, economicidade e eficiência.”

25. Quanto à disponibilidade orçamentária para o atendimento do objeto da presente contratação direta, esta se encontra atestada pela Diretoria Administrativa e Financeira da FUNESA como estando adequada ao Plano Anual de Atividades de 2025.

26. De acordo com o artigo 18, §1º, inciso II, da Lei n.º 14.133/21, a fase preparatória da licitação deve ser compatível com o plano de contratações anual. No caso dos autos consta a seguinte informação no item 2 do Estudo Técnico Preliminar (ETP):

“Onde se lê que a contratação não possui previsão no Plano de Contratação Anual – PCA, esclarece-se que a ausência de previsão específica deve-se ao fato de que, à época da elaboração do PCA, não havia definição quanto à necessidade de locação de um novo imóvel para substituição parcial dos contratos atualmente vigentes. A presente contratação visa à locação de um imóvel adicional que possibilitará a desocupação de algumas unidades atualmente locadas, buscando otimizar a distribuição dos espaços, melhorar as condições estruturais e promover maior eficiência administrativa. Ressalta-se que o PCA já contempla a previsão genérica de despesas com pagamento de aluguel de imóveis, de modo que a contratação não representa criação de nova despesa, mas sim uma readaptação dentro da mesma categoria orçamentária, em consonância com as necessidades do órgão.”

27. Quanto à minuta do instrumento de contrato, observa-se que foi elaborado de acordo com as regras pertinentes, quais sejam, artigos 89, 91 e 92 da Lei n.º 14.133/2021, e de acordo com a Cláusula Sétima, item 7.1.4, da referida minuta, é obrigação do Locador/Contratado responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

28. Finalmente, é de se ressaltar que a Lei n.º 14.133/2021 priorizou a divulgação das contratações por meio do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), além de o parágrafo único do artigo 72 do supracitado diploma normativo exigir que o ato que autoriza a contratação direta, ou o extrato decorrente do contrato, deva ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

29. Nos termos do art. 102 do Decreto Estadual n.º 342/2023, a presente contratação direta, quando da sua efetivação, deverá ser divulgada no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no Diário Oficial do Estado do Sergipe e no portal COMPRASNET.SE, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data da sua homologação, como condição indispensável para a eficácia do ato.

### III – CONCLUSÃO

30. Com essas considerações, restritas aos aspectos jurídico-formais, esta Procuradoria Jurídica da Fundação Estadual de Saúde opina favoravelmente à locação, em conformidade com as condições insculpidas no Termo de Referência (TR), e com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021 e no artigo 103 do Decreto n.º 342/2023, desde que:

- a) haja autorização da DIGER;
- b) haja publicação da contratação na forma da lei.

É o Parecer que se submete à superior consideração.

Aracaju, 20 de outubro de 2025

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: CN3O-WMSU-66EC-LGR0



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Luciene de Melo Santana \*\*\*41555\*\*\* PROCURADORIA JURÍDICA - FUNESA Fundação Estadual de Saúde 20/10/2025 15:52:06 (Docflow)



**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N° 22/2025**

**Processo Administrativo n. 1795/2025-COMP.CON.DIRETA-FUNESA**

**RATIFICO** a presente justificativa com fundamento no que preconiza o caput do art. Art. 74, inciso V da Lei 14.133/21, determinando sua publicação no Diário Oficial do Estado, como condição para eficácia deste ato.

Aracaju /SE, 20 de outubro de 2025.

  
**Carla Valdete Fontes Cardoso**  
Diretora Geral  
Fundação Estadual de Saúde - FUNESA

**CONTRATANTE:** FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE – CNPJ: 10.437.005/0001-30

**CONTRATADO:** GERALDENES ANDRADE SANTOS – CPF: 802.XXX.XXX-68

**OBJETO:** Locação de um imóvel com disponibilidade de espaço físico adequado para abrigar o corpo técnico-administrativo e os materiais indispensáveis ao desempenho das atribuições institucionais da Fundação Estadual de Saúde – FUNESA.

**VIGÊNCIA:** O prazo será de 60 (Sessenta) meses.

**DO VALOR:** O valor mensal será de R\$ 25.116,80 (vinte e cinco mil cento e dezesseis reais e oitenta centavos)

**CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

Os recursos financeiros utilizados para essa contratação decorrerão do Contrato Estatal de Serviços nº 015/2020 e aditivos, celebrado entre a Fundação de Estado da Saúde e a Secretaria de Estado da Saúde.





## **JUSTIFICATIVA TÉCNICO-LEGAL**

**A Fundação Estadual de Saúde – FUNESA**, por meio da Comissão de Contratação Direta, instituída pela portaria n. 26/2025 datada de 04 de fevereiro de 2025, vem manifestar a Justificativa de Inexigibilidade de Licitação pertinente a Locação de um imóvel com disponibilidade de espaço físico adequado para abrigar o corpo técnico-administrativo e os materiais indispensáveis ao desempenho das atribuições institucionais da Fundação Estadual de Saúde – FUNESA.

Para a devida contratação a coordenação apresentou a seguinte justificativa:

“A Fundação Estadual de Saúde enfrenta atualmente sérias limitações quanto à disponibilidade de espaço físico adequado para abrigar seu corpo técnico-administrativo e os materiais indispensáveis ao desempenho de suas atribuições institucionais. As instalações hoje utilizadas não comportam, de maneira satisfatória, o volume de servidores, mobiliário, equipamentos e documentos, comprometendo tanto a organização interna quanto a qualidade do ambiente de trabalho.

Além da insuficiência de área total, observa-se a ausência de salas específicas para o funcionamento adequado de determinados setores, como espaços para reuniões, almoxarifado, atendimento ao público e áreas técnicas, o que obriga a adoção de soluções improvisadas que afetam a confidencialidade, a segurança da informação, a fluidez dos processos e o bem-estar dos colaboradores.

Essa situação tem gerado impactos negativos na produtividade, na comunicação entre os setores e na efetividade da gestão institucional. A limitação estrutural também representa um risco à integridade física de materiais sensíveis, à segurança ocupacional e à conformidade com normas regulatórias de acessibilidade, segurança e saúde do trabalho.

Nesse contexto, torna-se imprescindível a locação de um imóvel que permita a centralização e readequação das atividades da Fundação em um único espaço físico, que atenda aos requisitos técnicos e legais.

A medida visa garantir condições apropriadas para o funcionamento dos setores, assegurar a preservação dos bens públicos, melhorar a integração entre as equipes e proporcionar um ambiente funcional e produtivo, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência e economicidade.”

## **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

De acordo com a lei 14.133/2021 os contratos celebrados pela Administração Pública são precedidos através da realização prévia de Processo de Licitação Pública. Excepcionando esta regra, o nosso ordenamento jurídico dispõe a possibilidade de celebração do contrato sem a realização de Processo de Licitação, quando o objeto pleiteado se enquadrar nos casos de dispensa e **inexigibilidade**.



O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o art. 37. inciso XXI. Da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tomar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos, assegurando a publicidade e a vantajosidade das contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do art.37, da CF/1988:

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

A exceção consiste na contratação direta por dispensa de licitação, prevista no art.75. E por inexigibilidade de licitação, nos termos do art.74, ambos da Lei n.º 14.133/2021 como também previsão no art. 99. IX do Decreto 342123 - GOV/SE.

Neste ponto destacamos que os incisos do Art 74 da Lei 14133/2021 contemplam um rol de hipóteses de inexigibilidade de licitação que é um "numeris apertus" e "não numeris clausus". ou seja, trata-se de rol exemplificativo e não exaustivo, pois podem ocorrer situações que não se enquadrem nas espécies dos três incisos do referido dispositivo, mas que se encaixem no gênero da "inviabilidade de competição" prevista no caput do citado artigo

Conforme estabelece a Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial para:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária a sua escolha.

Desse modo, verifica-se que a própria legislação reconhece situações em que, em razão das especificidades do imóvel, torna-se impraticável realizar procedimento competitivo.

Ademais, a inexigibilidade nesse contexto não decorre da exclusividade do fornecedor, mas sim da singularidade do bem quanto à sua localização, estrutura física e condições de uso, fatores esses que podem restringir significativamente o universo de alternativas disponíveis no mercado.



## FUNDAMENTAÇÃO DOUTRINARIA

Corroborando esse entendimento, a doutrina jurídica também reconhece que a contratação direta para locação de imóvel é válida desde que devidamente motivada e tecnicamente justificada.

Nas palavras de Marçal Justen Filho: “A inexigibilidade para locação de imóvel exige que a escolha do bem seja justificada por suas características únicas, especialmente no que tange à sua localização e condições de uso, o que torna inviável qualquer procedimento competitivo. A Administração deve demonstrar objetivamente que não há alternativas viáveis.”(JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 2<sup>a</sup> ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022.)

Da mesma forma, Rafael Sérgio de Oliveira ressalta: “Não se trata de contratar com um fornecedor exclusivo, mas de escolher um imóvel cuja peculiaridade decorre de sua localização e condições físicas. A Administração deve motivar tecnicamente a decisão, com base em estudo de mercado, análise funcional e ausência de bens públicos disponíveis.”(OLIVEIRA, Rafael Sérgio de. Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos Comentada. Salvador: JusPodivm, 2021.)

Portanto, à luz da doutrina e da legislação vigente, a inexigibilidade encontra respaldo sólido, desde que haja demonstração objetiva da inviabilidade de competição e da adequação do preço ao valor de mercado.

## CONSULTA A IMÓVEIS PÚBLICOS

Antes de recorrer ao mercado privado, a Administração adotou todas as providências necessárias para verificar a existência de imóveis públicos disponíveis, conforme preconizam os princípios da economicidade e da busca pelo interesse público.

Nesse sentido, foram realizadas consultas formais à Secretaria de Estado da Administração - SEAD/Superintendência de Gestão de Patrimônio com o intuito de identificar eventuais imóveis do patrimônio estadual que pudessem ser utilizados para a instalação da sede da Fundação.

Contudo, foi constatado que não há imóveis públicos disponíveis ou com condições técnicas e estruturais adequadas para esse fim na localidade pretendida, o que reforça a necessidade de contratação de imóvel no mercado privado.

## PESQUISA DE MERCADO E ESCOLHA DO IMÓVEL

Considerando a inexistência de imóveis públicos viáveis, a Administração deu continuidade ao processo mediante pesquisa de mercado, abrangendo a realização de visitas técnicas in loco em imóveis particulares disponíveis:

O imóvel situado a Rua Olavo Cunha, 66 – Ponto Novo – Aracaju-SE apresentou características que não atendem à demanda da Administração Pública, seja pela sua localização, pela disposição dos espaços internos, ou pelas condições de acesso.



Por outro lado, o imóvel situado na Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 4222 bairro Ponto Novo, Aracaju/SE, de propriedade do Sr. GERALDENES ANDRADE SANTOS – CPF: 802.XXX.XXX-68, atendeu de forma integral aos critérios institucionais especialmente no que se refere à:

1. localização estratégica próxima aos principais centros administrativos e hospitalares;
2. disponibilidade de espaço físico dentro do limite de área requerido;
3. compatibilidade com acessibilidade, segurança e infraestrutura necessárias à atividade pública.

## JUSTIFICATIVA DE PREÇO

Com o objetivo de assegurar a conformidade legal e evitar sobrepreço, o valor mensal proposto para a locação foi submetido à avaliação técnica pela Companhia de Habitação e Obras Públicas do Estado.

Após análise dos elementos técnicos e de mercado, o órgão ratificou a compatibilidade do valor locatício com os preços médios praticados na região, atestando a razoabilidade e a economicidade da contratação.

Tal validação reforça a segurança jurídica do procedimento e demonstra o cuidado da Administração em obedecer aos princípios da legalidade, economicidade e eficiência.

## CONCLUSÃO

Depois de verificada a existência da necessidade da locação, devidamente justificada pela coordenação e comprovada a inviabilidade de competição, entendemos que é plenamente cabível a formalização da inexigibilidade para o objeto em comento, pois o mesmo atende a todos os requisitos do art. 74, inciso V da Lei 14.133/21, conclui-se que:

Houve demonstração clara da inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021;

Não existem imóveis públicos disponíveis ou adequados à finalidade pretendida;

A escolha do imóvel foi devidamente fundamentada com base em pesquisa de mercado e critérios técnicos objetivos;

O valor da locação foi ratificado por órgão técnico especializado, assegurando compatibilidade com os preços praticados no mercado;

A contratação está amparada por doutrina reconhecida e jurisprudência consolidada.



Portanto, estão plenamente presentes os requisitos legais, técnicos e jurídicos que autorizam a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, da locação do imóvel situado à [endereço completo], para instalação da sede da Fundação Estadual de saúde – FUNESA.

Isto posto, atendido o quanto disposto no caput do art. 74, inciso V da Lei 14.133/21, apresentamos a presente justificativa a Diretora Geral da Fundação Estadual de Saúde, para ratificá-la e determinar a publicação da mesma no Diário Oficial do Estado como condição “*sine qua non*” para eficácia deste ato.

Aracaju/SE, 20 de outubro de 2025.

  
**Katia Silvana Rosendo dos Santos**  
Agente de Contratação  
FUNESA







**Governo de Sergipe  
FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE**

TRAVESSA BASILIO ROCHA 33, GETULIO VARGAS - ARACAJU (SE) - CEP. 49010-660 - (079) 3211-5005

**Processo: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - IN0022/2025**

**Objeto**

LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL COM DISPONIBILIDADE DE ESPAÇO FÍSICO ADEQUADO PARA ABRIGAR O CORPO TÉCNICO-ADMINISTRATIVO E OS MATERIAIS INDISPENSÁVEIS AO DESEMPENHO DAS ATRIBUIÇÕES INSTITUCIONAIS DA FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE – FUNESA.

**Justificativa da aquisição/contratação**

A FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE ENFRENTA ATUALMENTE SÉRIAS LIMITAÇÕES QUANTO À DISPONIBILIDADE DE ESPAÇO FÍSICO ADEQUADO PARA ABRIGAR SEU CORPO TÉCNICO-ADMINISTRATIVO E OS MATERIAIS INDISPENSÁVEIS AO DESEMPENHO DE SUAS ATRIBUIÇÕES INSTITUCIONAIS. AS INSTALAÇÕES HOJE UTILIZADAS NÃO COMPORTAM, DE MANEIRA SATISFATÓRIA, O VOLUME DE SERVIDORES, MOBILIÁRIO, EQUIPAMENTOS E DOCUMENTOS, COMPROMETENDO TANTO A ORGANIZAÇÃO INTERNA QUANTO A QUALIDADE DO AMBIENTE DE TRABALHO. ALÉM DA INSUFICIÊNCIA DE ÁREA TOTAL, OBSERVA-SE A AUSÊNCIA DE SALAS ESPECÍFICAS PARA O FUNCIONAMENTO ADEQUADO DE DETERMINADOS SETORES, COMO ESPAÇOS PARA REUNIÕES, ALMOXARIFADO, ATENDIMENTO AO PÚBLICO E ÁREAS TÉCNICAS, O QUE OBRIGA A ADOÇÃO DE SOLUÇÕES IMPROVISADAS QUE AFETAM A CONFIDENCIALIDADE, A SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO, A FLUIDEZ DOS PROCESSOS E O BEM-ESTAR DOS COLABORADORES. ESSA SITUAÇÃO TEM GERADO IMPACTOS NEGATIVOS NA PRODUTIVIDADE, NA COMUNICAÇÃO ENTRE OS SETORES E NA EFETIVIDADE DA GESTÃO INSTITUCIONAL. A LIMITAÇÃO ESTRUTURAL TAMBÉM REPRESENTA UM RISCO À INTEGRIDADE FÍSICA DE MATERIAIS SENSÍVEIS, À SEGURANÇA OCUPACIONAL E À CONFORMIDADE COM NORMAS REGULATÓRIAS DE ACESSIBILIDADE, SEGURANÇA E SAÚDE DO TRABALHO. NESSE CONTEXTO, TORNA-SE IMPRESCINDÍVEL A LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL QUE PERMITA A CENTRALIZAÇÃO E READEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES DA FUNDAÇÃO EM UM ÚNICO ESPAÇO FÍSICO, QUE ATENDA AOS REQUISITOS TÉCNICOS E LEGAIS. A MEDIDA VISA GARANTIR CONDIÇÕES APROPRIADAS PARA O FUNCIONAMENTO DOS SETORES, ASSEGURAR A PRESERVAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS, MELHORAR A INTEGRAÇÃO ENTRE AS EQUIPES E PROPORCIONAR UM AMBIENTE FUNCIONAL E PRODUTIVO, EM CONSONÂNCIA COM OS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE, EFICIÊNCIA E ECONOMICIDADE.

**Base legal**

LEI 14.133/2021, ART. 74, V

**Produtos/Serviços**

Item	Código	Descrição	Unidade	Qtd
1	215062-0	SERVICO DE LOCACAO DE IMOVEL PARA ORGAO PUBLICO - GALPAO, NA REGIAO METROPOLITANA	MÊS	1

**Resultado**

**Item 1** - Cód. 215062-0 - SERVICO DE LOCACAO DE IMOVEL PARA ORGAO PUBLICO - GALPAO, NA REGIAO METROPOLITANA

**Fornecedor**

**Proposta**

**Vencedor**

Aracaju/SE,

CAROLINE NASCIMENTO SANTOS  
RESPONSÁVEL

ADJUDICO E HOMOLOGO  
CARLA VALDETE FONTES CARDOSO  
ORDENADOR DE DESPESA

[Home](#) > [Editais](#)

# Ato que autoriza a Contratação Direta nº IN0022/2025

[Acessar Contratação](#)

Última atualização 21/10/2025

**Local:** Aracaju/SE    **Órgão:** FUNDACAO ESTADUAL DE SAUDE**Unidade compradora:** 10437005000130 - FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE**Modalidade da contratação:** Inexigibilidade    **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 74, V**Tipo:** Ato que autoriza a Contratação Direta    **Modo de disputa:** Não se aplica    **Registro de preço:** Não**Fonte orçamentária:** Não informada**Data de divulgação no PNCP:** 21/10/2025    **Situação:** Divulgada no PNCP**Id contratação PNCP:** 10437005000130-1-000057/2025    **Fonte:** ASJB Consultoria S/C Ltda**Objeto:**

LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL COM DISPONIBILIDADE DE ESPAÇO FÍSICO ADEQUADO PARA ABRIGAR O CORPO TÉCNICO-ADMINISTRATIVO E OS MATERIAIS INDISPENSÁVEIS AO DESEMPENHO DAS ATRIBUIÇÕES INSTITUCIONAIS DA FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE – FUNESA.

**Informação complementar:**

A FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE ENFRENTA ATUALMENTE SÉRIAS LIMITAÇÕES QUANTO À DISPONIBILIDADE DE ESPAÇO FÍSICO ADEQUADO PARA ABRIGAR SEU CORPO TÉCNICO-ADMINISTRATIVO E OS MATERIAIS INDISPENSÁVEIS AO DESEMPENHO DE SUAS ATRIBUIÇÕES INSTITUCIONAIS. AS INSTALAÇÕES HOJE UTILIZADAS NÃO COMPORTAM, DE MANEIRA SATISFATÓRIA, O VOLUME DE SERVIDORES, MOBILIÁRIO, EQUIPAMENTOS E DOCUMENTOS, COMPROMETENDO TANTO A ORGANIZAÇÃO INTERNA QUANTO A QUALIDADE DO AMBIENTE DE TRABALHO. ALÉM DA INSUFICIÊNCIA DE ÁREA TOTAL, OBSERVA-SE A AUSÊNCIA DE SALAS ESPECÍFICAS PARA O FUNCIONAMENTO ADEQUADO DE DETERMINADOS SETORES, COMO ESPAÇOS PARA REUNIÕES, ALMOXARIFADO, ATENDIMENTO AO PÚBLICO E ÁREAS TÉCNICAS, O QUE OBRIGA A ADOÇÃO DE SOLUÇÕES IMPROVISADAS QUE AFETAM A CONFIDENCIALIDADE, A SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO, A FLUIDEZ DOS PROCESSOS E O BEM-ESTAR DOS COLABORADORES. ESSA SITUAÇÃO TEM GERADO IMPACTOS NEGATIVOS NA PRODUTIVIDADE, NA COMUNICAÇÃO ENTRE OS SETORES E NA EFETIVIDADE DA GESTÃO INSTITUCIONAL. A LIMITAÇÃO ESTRUTU... [Continuar Lendo >](#)

**VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA**

R\$ 25.116,80

**VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA**

R\$ 25.116,80

[Itens](#)[Arquivos](#)[Histórico](#)

Número	Descrição	Quantidade	Valor unitário estimado
1	SERVICO DE LOCACAO DE IMOVEL PARA ORGÃO PUBLICO - GALPAO, NA REGIAO METROPOLITANA	1	R\$ 25.116,80

Exibir:  ▾

1-1 de 1 itens

Página:  ▾

&lt; &gt;

[Voltar](#)

Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e corretude das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

✉ <https://portaldeservicos.gestao.gov.br>

📞 [0800 978 9001](tel:08009789001)

#### AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS



Texto destinado a exibição de informações relacionadas à [licença de uso](#).



**CONTRATO N.º 20/202X  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 22/2025**

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE - FUNESA E GERALDENES ANDRADE SANTOS.

**LOCATÁRIO:** FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE, órgão da Administração indireta do Poder Executivo Estadual, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.437.005/0001-30, representada neste ato representada pela sua Diretora Geral, a Sra. CARLA VALDETE FONTES CARDOSO, brasileira, inscrita no CPF sob o nº: 026.XXX.XXX-20, e por seu Diretor Administrativo Financeiro, o Sr. VÍTOR LUÍS FREIRE DE SOUZA, inscrito no CPF sob o nº: 004.XXX.XXX-64, ambos residentes e domiciliados em Lagarto/SE.

**LOCADOR:** GERALDENES ANDRADE SANTOS, inscrito(a) no CPF sob o n.º 802.XXX.XXX-68.

**AS PARTES**, nos termos do Processo n.º 1795/2025-COMP.CON.DIRETA-FUNESA no e-doc, inclusive Parecer PROJU/FUNESA n.º 110/2025, resolvem firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e na Lei nº 8.245/1991, e sua legislação suplementar, celebram o presente Termo de Contrato, com base nas cláusulas e condições seguintes.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel destinado a abrigar o corpo técnico-administrativo e os materiais indispensáveis ao desempenho das atribuições institucionais da FUNESA, localizado na Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 4222, Bairro Ponto Novo, CEP 49097-510, Aracaju/SE, conforme especificações do Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA- DA VIGÊNCIA**

2.1. O prazo de vigência do presente contrato será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo, conforme as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991 e da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.2. 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.

2.3. Este contrato será prorrogado nos termos do artigo 3º c/c o art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, desde que sejam cumpridos todos os requisitos para contratação.



### 3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 3.1. O valor mensal da locação é de R\$ 25.116,80 (vinte e cinco mil cento e dezesseis reais e oitenta centavos).
- 3.2. O pagamento será efetuado mensalmente, mediante apresentação da Nota Fiscal ou Recibo, devidamente certificada e atestada pelo setor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do órgão Locatário, no prazo de 30 (trinta) dias após o protocolo no setor competente.
- 3.3. Haverá retenção dos tributos previstos na legislação vigente, exceto no caso de optante do Simples Nacional, mediante comprovação documental.
- 3.4. No caso de atraso pela Locatária, os valores devidos ao Locador serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

### 4. CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE

- 4.1. O valor mensal da locação será reajustado anualmente, a cada período de 12 (doze) meses contados da data de assinatura do contrato, com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou, na sua falta, por outro índice oficial que venha a substituí-lo, conforme o disposto no art. 92, §3º, da Lei nº 14.133/2021, desde que seja mais vantajoso à Administração.
- 4.2. O reajuste será formalizado por meio de termo de apostilamento, dispensada a celebração de termo aditivo, em conformidade com o art. 136, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

### 5. CLÁUSULA QUINTA- DA ALIENAÇÃO

- 5.1. No caso de alienação do imóvel objeto deste contrato, o adquirente sub-rogar-se-á automaticamente em todas as obrigações e responsabilidades assumidas pelo locador, comprometendo-se a cumprir integralmente as condições ora estabelecidas até o término do prazo contratual.
- 5.2. Fica expressamente acordado que eventual transferência da titularidade do imóvel objeto desta locação não implicará na suspensão ou extinção do contrato, tampouco prejudicará a posse ou o uso do imóvel pelo ente público locatário, permanecendo o presente contrato em pleno vigor até sua extinção.
- 5.3. O Locador, o adquirente e seus respectivos sucessores obrigam-se a cumprir todas as disposições deste instrumento, sob pena de responderem pelas perdas e danos que eventualmente venham a causar ao Locatário.

### 6. CLÁUSULA SEXTA– DO CRÉDITO ORÇAMENTÁRIO

- 6.1. A despesa decorrente da contratação do objeto citado correrá à conta do Contrato Estatal de Serviços firmado entre a Fundação Estadual de Saúde - FUNESA e a Secretaria Estadual de Saúde – SES, e seus aditivos.

### 7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES

#### 7.1. Constituem obrigações do LOCADOR:



7.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme vistoriado atendendo integralmente as condições verificadas no laudo de vistoria.

7.1.2. Garantir o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência da locação;

7.1.3. Manter a forma e o destino do imóvel;

7.1.4. Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas estruturais ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores a locação, total ou parcialmente, à presente locação;

7.1.5. 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.

*7.2. Constituem obrigações da LOCATÁRIA:*

7.2.1 Pagar pontualmente o aluguel e encargos de locação;

7.2.2. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

7.2.3.) Restituir o imóvel, finda a locação, em perfeitas condições de uso;

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

7.2.5. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás (se houver), água e esgoto;

7.2.6. Arcar com o IPTU, durante a vigência da locação.

## **8. CLÁUSULA OITAVA – DA ENTREGA E EXECUÇÃO DO OBJETO**

8.1. O imóvel deverá ser disponibilizado em até 05 (cinco) dias úteis após a assinatura do contrato.

## **9. CLÁUSULA NONA – DA GARANTIA CONTRATUAL**

9.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA -- DAS PENALIDADES E MULTAS.**

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal de acordo com o artigo 155 e 156 da Lei 14.133/2021, às penalidades de:

I - advertência;

II – multa: moratória de 1% (um por cento) por dia, até o máximo de 20% (vinte por cento), sobre o valor do Contrato, em decorrência de atraso injustificado.



III- Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total deste Contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida

IV- Suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração do LOCATÁRIO, pelo prazo de até 02 (dois) anos;

V- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

10.2. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

10.3. A aplicação de qualquer penalidade não eximirá o LOCADOR da obrigação de reparar integralmente os prejuízos causados à Administração, nem impedirá a rescisão contratual, quando cabível.

10.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

11.1. O presente contrato poderá ser rescindido:

I – por mútuo acordo entre as partes;

II – por inadimplemento de cláusulas contratuais;

III – por razões de interesse público devidamente justificadas;

IV – nas demais hipóteses previstas nas Leis nº 8.245/1991 e nº 14.133/2021.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS DIREITOS DO CONTRATANTE NO CASO DE RESCISÃO**

12.1. Na hipótese de rescisão administrativa do presente Contrato, a Contratada reconhece, de logo, o direito da Contratante de adotar, no que couber, as medidas previstas no artigo 139, da Lei n.º 14.133/2021.

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À EXECUÇÃO DO CONTRATO E OS CASOS OMISSOS**

13.1. O presente Contrato fundamenta-se:

I – Nos termos da Inexigibilidade de Licitação nº. 22/2025 que, simultaneamente:

a) Constam do Processo Administrativo Nº. 1795/2025;

b) Não contrarie o interesse público;

II – Nas demais determinações da Lei 14.133/2021 e nos Decretos Estaduais, principalmente, o Decreto Estadual nº 342/2023.

III – Nos preceitos do Direito Público;

IV – Supletivamente, nos princípios da Teoria Geral dos Contratos e nas disposições do Direito Privado.

13.2. Os casos omissos e quaisquer ajustes que se fizerem necessários, em decorrência deste Contrato, serão acordados entre as partes, lavrando-se, na ocasião, Termo Aditivo.



#### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- DA PUBLICAÇÃO.**

14.1. Os contratos e seus aditamentos serão divulgados no Portal Nacional de Contratações Pùblicas (PNCP), no sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade licitante e no portal de compras do Estado de Sergipe – COMPRASNET.SE e seu extrato no Diário Oficial do Estado, e a divulgação deverá ocorrer em até 20 (vinte) dias úteis da data de sua assinatura, nos termos do art. 143 do Decreto Estadual n.º 342/2023.

#### **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS ALTERAÇÕES**

15.1. Este instrumento poderá ser alterado na ocorrência de quaisquer fatos estipulados no artigo 125, da Lei 14.133/2021, devidamente comprovados.

15.1.1. A Contratada fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos e supressões que se fizerem necessários, até o limite legal previsto, calculado sobre o valor inicial atualizado do contrato.

15.1.2. Nenhum acréscimo ou supressão poderá exceder o limite estabelecido nesta condição, salvo as supressões resultantes de acordo celebrados entre as partes.

#### **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO ACOMPANHAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DA GESTÃO DO CONTRATO**

16.1. A fiscalização e o acompanhamento serão, em conformidade com o Decreto Estadual n.º 342/2023, com a designação de Sr.Wagner Allan Lima Souza, inscrito no CPF: 992.XXX.XXX-72, Gerente de arquivo e patrimônio-GERAP. para fiscalizar e acompanhar a execução deste Contrato.

16.1.1. À fiscalização compete, entre outras atribuições, verificar a conformidade da execução do Contrato com as normas especificadas, se os procedimentos são adequados para garantir a qualidade desejada.

16.1.2. A ação da fiscalização não exonera a Contratada de suas responsabilidades contratuais.

16.3. O fiscal do contrato deverá registrar ocorrências, emitir notificações e relatar ao gestor as situações que exijam providências superiores.

16.2. O modelo de gestão do contrato terá como base no art. 38 do Decreto do Governo do Estado de Sergipe n.º 342/23.

16.2.1. O gestor do contrato coordenará o acompanhamento administrativo, promovendo relatórios, atestos e medidas corretivas quando cabíveis.

#### **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- DO RECEBIMENTO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**

17. 1. A Locatária receberá o imóvel objeto deste contrato com a necessidade de reparos e benfeitorias para a sua efetiva utilização, ficando responsável pela reforma necessária e, então, sua guarda e conservação, obrigando-se a devolver ao Locador, findo o prazo contratual, nas mesmas condições.

#### **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA- - DAS BENFEITORIAS**



18.1. O LOCADOR desde já autoriza que a LOCATÁRIA realize, a partir da assinatura deste contrato, as benfeitorias necessárias ou úteis no imóvel objeto desta locação, observadas as disposições legais aplicáveis. As referidas benfeitorias serão incorporadas ao imóvel, sem que assista à LOCATÁRIA qualquer direito de indenização.

## 19.. CLÁUSULA DÉCIMA NONA– DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. É vedada a sublocação total ou parcial do imóvel;

19.2. Não será exigida garantia contratual;

19.3. As comunicações entre as partes deverão ser realizadas por escrito, podendo ser admitido o uso de correio eletrônico institucional;

19.4. O presente contrato rege-se pela legislação aplicável às locações e contratações públicas.

## 20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO

20.1. As partes contratantes elegem o Foro de Aracaju, estado de Sergipe, como único competente para dirimir as questões que porventura surgirem na execução do presente Contrato, com renúncia expressa por qualquer outro.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, a fim de que produza seus efeitos legais.

Aracaju-SE, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

**CARLA VALDETE FONTES CARDOSO**  
Diretora-Geral da FUNESA  
LOCATÁRIA

Documento assinado digitalmente  
GERALDENES ANDRADE SANTOS  
Data: 21/10/2025 18:39:18-0300  
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

**VÍTOR LUÍS FREIRE DE SOUZA**  
Diretor Administrativo e Financeiro  
LOCATÁRIA

**GERALDENES ANDRADE SANTOS**  
LOCADOR

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: YV4H-F9QV-XJN4-4ZZ8



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/01/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ○ Indeterminada ○ Pendente

- CARLA VALDETE FONTES CARDOSO 21/10/2025 20:52:59 (Certificado Digital)
- VITOR LUIS FREIRE DE SOUZA 21/10/2025 19:33:51 (Certificado Digital)
- GERALDENES ANDRADE SANTOS 21/10/2025 18:39:18 (Certificado Digital)