

TERMO DE REFERÊNCIA

1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

OBJETO: Constitui objeto do presente Termo de Referência a **locação de imóvel urbano, com área construída de 317,50 m², localizado na Rua Dom Vital, nº 304, Centro, no Município de Augustinópolis/TO**, destinado à instalação e ao funcionamento da **Equipe Multiprofissional – E-Multi**, vinculada à Secretaria Municipal de Saúde e gerida pelo Fundo Municipal de Saúde de Augustinópolis/TO.

ESPECIFICAÇÃO: a especificação detalhada do objeto constará no “item 5” deste Termo de Referência.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação fundamenta-se na necessidade de disponibilização de **imóvel urbano adequado para instalação e funcionamento da Equipe Multiprofissional – E-Multi**, vinculada à Secretaria Municipal de Saúde e gerida pelo Fundo Municipal de Saúde de Augustinópolis/TO.

A locação do imóvel situado na **Rua Dom Vital, nº 304, Centro, Augustinópolis/TO, com área construída de 317,50 m²**, mostra-se necessária para assegurar espaço físico compatível com o desenvolvimento das atividades da equipe, proporcionando condições adequadas de trabalho aos profissionais e atendimento aos usuários da rede municipal de saúde.

A contratação direta por **inexigibilidade de licitação** fundamenta-se no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, aplicável à aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A escolha do imóvel deverá ser devidamente justificada nos autos, mediante demonstração de que suas características atendem às necessidades específicas da Administração, bem como pela comprovação da **compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado**, mediante avaliação prévia ou outro meio idôneo.

Dessa forma, a contratação mostra-se necessária e adequada ao interesse público, possibilitando a continuidade e a adequada prestação dos serviços de saúde desenvolvidos pela Equipe Multiprofissional – E-Multi, observados os requisitos previstos na **Lei nº 14.133/2021** e demais normas aplicáveis.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na **locação de imóvel urbano com área construída de 317,50 m², localizado na Rua Dom Vital, nº 304, Centro, Augustinópolis/TO**, destinado à instalação e ao funcionamento da **Equipe Multiprofissional – E-Multi**, vinculada à Secretaria Municipal de Saúde e gerida pelo Fundo Municipal de Saúde de Augustinópolis/TO.

O imóvel será utilizado para proporcionar **estrutura física adequada, segura e funcional** ao desenvolvimento das atividades da equipe, permitindo a organização dos atendimentos, o acolhimento dos usuários e a atuação integrada dos profissionais de saúde.

A solução foi considerada a mais adequada diante das características de **localização, área, estrutura e condições de utilização do imóvel**, atendendo à necessidade específica da Administração. A locação também evita, neste momento, os custos e prazos associados à aquisição, construção ou adaptação de imóvel próprio.

A contratação compreenderá a disponibilização do imóvel durante a vigência contratual, em condições adequadas de uso, observadas as responsabilidades do locador e do locatário previstas no contrato, garantindo a **continuidade e a adequada prestação dos serviços públicos de saúde à população**.

4. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção do fornecedor será feita por meio de contratação direta, fundamentada na inexigibilidade de licitação, nos termos do inciso V do caput do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, em virtude da inexistência de outros imóveis na região que atendam às necessidades especificadas.

Atendendo as condições apresentadas, optou-se pela locação do imóvel situado à Rua Dom Vital nº 304, Centro, Augustinópolis-TO, de propriedade da Sra., **KERLY HELY LIMA CHAVES UCHOA** inscrito no CPF nº 017.764.371-44, através de **Inexigibilidade de licitação**, de acordo com o preconizado no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

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.

A seleção do fornecedor foi realizada com base na análise de mercado que identificou o imóvel disponível como o único apto a atender às necessidades do Fundo Municipal de Saúde. Foram considerados os seguintes critérios:

- Localização estratégica e acessibilidade;
- Adequação às especificações técnicas e estruturais;
- Condições de segurança e infraestrutura;
- Valor compatível com o laudo de avaliação imobiliária.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DOS ITENS

Para fins de estimativas preliminares e de acordo com as necessidades do município, o quantitativo e o valor médio do objeto da contratação consta na planilha abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	V.UNIT.	V. TOTAL
1	Locação de imóvel urbano com área construída de 317,50 m ² , situado na Rua Dom Vital, nº 304, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Equipe Multiprofissional – E-Multi , vinculada à Secretaria Municipal de Saúde, sob gestão do Fundo Municipal de Saúde de Augustinópolis/TO.	Mês.	12	R\$ 2.430,00	R\$ 29.160,00

6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor mensal de R\$ 2.430,00 foi definido com base em laudo de avaliação imobiliária emitido por profissional habilitado, considerando as condições do imóvel e os preços praticados no mercado local. O custo total de R\$ 29.160,00 para o período de 12 meses é compatível com os parâmetros de economicidade e vantajosidade para a Administração.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

- 7.1.1 Convocar o locador, dentro do prazo de eficácia de sua proposta, para a assinatura do termo contratual;
- 7.1.2 Publicar o extrato da ata e/ou instrumento contratual, na forma da Lei;
- 7.1.3 Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelos empregados da (s) licitante (s);
- 7.1.4 Efetuar o pagamento dos valores acordados dentro dos prazos estipulados no contrato, observando os termos estabelecidos e em conformidade com a legislação aplicável;
- 7.1.5 Acompanhar e fiscalizar a contratação, aplicar as penalidades regulamentares e contratuais, atestar as notas fiscais e efetuar o pagamento;
- 7.1.6 Prestar todas as informações necessárias com clareza à Contratada para a execução da contratação;
- 7.1.7 Comunicar, imediatamente, à Contratada as irregularidades verificadas na contratação;
- 7.1.8 Informar imediatamente o locador sobre qualquer dano ou necessidade de reparo no imóvel que não seja de responsabilidade do contratante, possibilitando que o locador tome as providências necessárias.

7.2 OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 7.2.1 Entregar o imóvel ao contratante em condições adequadas de uso, conforme as especificações acordadas, garantindo que o imóvel esteja apto a ser utilizado para os fins previstos no contrato;
- 7.2.2 Assegurar que o imóvel esteja em conformidade com as normas de segurança, salubridade e urbanísticas, cumprindo todas as exigências legais e regulamentares para o seu uso;
- 7.2.3 Realizar reparos necessários ao imóvel, exceto os decorrentes do uso normal pelo contratante, garantindo que sua estrutura e funcionamento estejam adequados durante todo o período de locação;
- 7.2.4 Garantir o direito de uso pacífico do imóvel pelo contratante, sem interferências ou reivindicações de terceiros que possam prejudicar o cumprimento do contrato;
- 7.2.5 Permitir a realização de ajustes ou pequenas adaptações no imóvel, quando necessário, para a adequação ao uso previsto no contrato, desde que previamente acordado com o contratante;
- 7.2.6 Fornecer ao contratante as documentações necessárias relativas ao imóvel, como

- certidões negativas, comprovantes de regularidade fiscal e quaisquer outros documentos que se façam necessários para o pleno uso do imóvel;
- 7.2.7 Manter as condições contratuais acordadas durante todo o período de locação, garantindo que o imóvel continue apto para o uso estabelecido até a devolução;
- 7.2.8 Responder por quaisquer vícios ou defeitos ocultos no imóvel, que possam comprometer seu uso pelo contratante, responsabilizando-se por consertos ou medidas cabíveis, desde que não resultem do uso indevido pelo contratante;
- 7.2.9 Atender prontamente a quaisquer exigências da Prefeitura ou Secretaria solicitante, inerentes ao objeto do presente termo de referência;
- 7.2.10 Comunicar à Secretaria Municipal de Administração, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;
- 7.2.11 Os preços cotados devem incluir as despesas de custo, como: encargos fiscais, comerciais, sociais e trabalhistas ou de qualquer outra natureza;
- 7.2.12 Indenizar quaisquer danos ou prejuízos causados à Prefeitura ou a terceiros, por ação ou omissão no objeto do presente Contrato;
- 7.2.13 Havendo necessidade, aceitar os acréscimos ou supressões nos quantitativos que se fizerem indispensáveis, sempre nas mesmas condições da proposta, na forma do preceituado do art. 125 da Lei Federal 14.133/2021.

8. DOCUMENTAÇÃO REQUERIDA

8.1 Habilitação Física, Fiscal, Trabalhista e Econômica

- 8.1.1 Documento de identificação (RG e CPG) dos sócios/ proprietários;
- 8.1.2 Certidões que comprovem regularidade para com a Fazenda Federal e Ativa, Estadual e Municipal da sede do proponente.
- 8.1.3 Regularidade Trabalhista – Certidão Negativa de Débitos Trabalhista.
- 8.1.4 Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

9. REGIME E CONDIÇÕES DE ENTREGA

O imóvel objeto da presente contratação deverá ser disponibilizado pelo LOCADOR ao Fundo Municipal de Saúde de Augustinópolis/TO em perfeitas condições de uso e funcionamento, apto para instalação e desenvolvimento da Equipe Multiprofissional

– E-Multi. A entrega do imóvel ocorrerá mediante assinatura do contrato e lavratura do Termo de Entrega das Chaves, ocasião em que será realizada vistoria para verificação das condições estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias e de conservação do imóvel.

O imóvel deverá:

- Estar livre e desembaraçado de pessoas e bens;
- Possuir instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;
- Apresentar condições adequadas de segurança, higiene e acessibilidade;
- Estar apto para utilização imediata pela Administração Pública;
- Atender às finalidades institucionais da Secretaria Municipal de Saúde.

A utilização do imóvel será destinada exclusivamente ao funcionamento da Equipe Multiprofissional – E-Multi, sendo vedada destinação diversa sem prévia autorização do LOCADOR, observadas as disposições contratuais.

Eventuais adequações internas necessárias ao funcionamento dos serviços poderão ser realizadas pelo LOCATÁRIO, desde que previamente autorizadas pelo LOCADOR, sem prejuízo da estrutura física do imóvel.

A vigência da locação e as condições de manutenção, conservação e devolução do imóvel observarão as disposições previstas no contrato administrativo e na legislação aplicável.

10. DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento pela locação do imóvel será efetuado mensalmente pelo Fundo Municipal de Saúde de Augustinópolis/TO, mediante apresentação de recibo e/ou documento fiscal correspondente pelo LOCADOR, devidamente atestado pelo fiscal do contrato quanto à regular execução contratual.

Os pagamentos serão realizados por meio de transferência bancária em conta de titularidade do LOCADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo da solicitação de pagamento junto ao setor competente da Administração Pública.

Para fins de pagamento, deverão ser apresentados os documentos de regularidade fiscal e demais documentos exigidos pela legislação vigente, quando aplicável.

Havendo irregularidade na documentação apresentada ou pendência relacionada à execução contratual, o pagamento ficará suspenso até a devida regularização, sem que isso gere direito a reajustamento ou atualização monetária.

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de dotação orçamentária própria do Fundo Municipal de Saúde de Augustinópolis/TO.

11. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento das obrigações assumidas sujeitará as partes às sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

O LOCADOR poderá sofrer advertência, multa, impedimento de contratar com a Administração Pública e declaração de inidoneidade, conforme a gravidade da infração.

As penalidades serão aplicadas mediante regular processo administrativo, observando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

12. PRAZO DA CONTRATAÇÃO

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado pelo prazo máximo definido no Art. 107 da Lei 14.133/2021.

13. DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será admitida a subcontratação do objeto da presente contratação, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel específico, escolhido em razão de suas características de localização, estrutura física e adequação às necessidades da Administração Pública, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A execução contratual deverá ser realizada diretamente pelo LOCADOR, permanecendo este integralmente responsável pelas obrigações assumidas no contrato administrativo.

14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

ÓRGÃO: 05 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

UNIDADE: 01 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

10.122.1018.2.073 - MANUTENÇÃO DO FUNDO MUN DE SAÚDE

3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

FICHA: 000372

FONTE: 1.500.1002.00000

15. DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização da execução do contrato será exercida pelo Sra. **GEDEÃO ALVES FILHO** Fiscal de Contratos, a qual competirá velar pela perfeita execução do objeto, em conformidade com o disposto neste Termo de Referência e na proposta da contratada;

Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contratado, o agente fiscalizador dará ciência a contratada, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas;

O contratante reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso afaste-se das especificações deste Termo de Referência e da proposta da Contratada;

Correrá por conta da contratada toda e qualquer despesa e encargos com pessoal e demais ocorrências, para a perfeita execução do objeto deste instrumento, caso se faça necessário.

Augustinópolis – TO, 11 de agosto de 2026.

TACIANNY PADILHA
TARGINO:022370461
07

Assinado de forma digital
por TACIANNY PADILHA
TARGINO:02237046107

TACIANNY PADILHA TARGINO
Secretária Municipal de Saúde