

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO:

Constitui objeto da presente Inexigibilidade para Locação de imóvel sito à Rua Francisco de Oliveira, esquina com a Rua Presidente Vargas, Bairro Florestal, com matrícula sob o nº 2.619, Livro 2 RG, fls 001, para servir como casa de apoio aos atendimentos do setor de regulação, especialmente para embarque e desembarque de pacientes que realizam tratamentos, exames e consultas fora do domicílio (TFD), bem como outros atendimentos regulados pelo SUS sob responsabilidade da secretaria de Saúde de Porto Murtinho/MS, com fundamento nos art. 72 e art. 74, inciso V, ambos da Lei Federal nº 14.133/2023.

( x ) Natureza Comum

( ) Natureza Especial

**1.1.1** O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto n.º 10.818, de 27 de setembro de 2021.

**1.1.2.** Os itens do objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme elementos constantes no Estudo Técnico Preliminar.

#### 1.2 Descrição dos itens

ITEM	QTD	UND	Descrição do produto
01	Mês	12	Locação de imóvel sito à Rua Francisco de Oliveira, esquina com a Rua Presidente Vargas, Bairro Florestal, com matrícula sob o nº 2.619, Livro 2 RG, fls 001, para servir como casa de apoio aos atendimentos do setor de regulação, especialmente para embarque e desembarque de pacientes que realizam tratamentos, exames e consultas fora do domicílio (TFD), bem como outros atendimentos regulados pelo SUS.

### 1.3 DA GARANTIA:

**1.3.1** Os Serviços mencionados neste termo de referência não carecem de garantia para fornecedores/prestadores de serviços por estarem sendo contratados dentro do Município.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO 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.

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, 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.”

Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) avaliação prévia do bem; b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

## 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução mais viável e necessária para atender a demanda da Secretaria Municipal de Saúde é a locação do imóvel sito à Rua Francisco de Oliveira, esquina com a Rua Presidente Vargas, Bairro Florestal, Porto Murtinho/MS. O referido imóvel apresenta características compatíveis com as necessidades descritas, sendo identificado como único e disponível no mercado local, com localização estratégica, área, infraestrutura, dimensões, acabamento e estado de conservação adequados à finalidade proposta.

Além disso, conforme Parecer Técnico anexo ao processo, o imóvel encontra-se em boas condições de uso, estando estruturado para atender plenamente ao objeto da locação, sem necessidade de reformas.

Tal condição decorre do fato de que o imóvel já foi anteriormente locado pela Secretaria Municipal de Saúde para funcionamento para atender a unidade de vigilância em Saúde, que compõem as seguintes coordenadorias Municipais: Vigilância Sanitária, Coordenadoria de Vigilância Epidemiológica, Coordenadoria de Controle de Vetores, demonstrando sua adequação funcional e imediata utilização.

Adicionalmente, o valor da locação mensal é um montante aceito pelo proprietário e compatível com os valores praticados no mercado imobiliário local.

Dessa forma, a contratação se apresenta como uma solução economicamente viável. Cumprindo os requisitos legais, foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da contratação.

A justificativa apresentada demonstra a singularidade do imóvel, evidenciando que sua escolha representa a melhor alternativa. Diante do exposto, destaca-se que a Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, prevê a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, desde que atendidos os seguintes requisitos:

- Avaliação prévia do bem, considerando seu estado de conservação, eventuais custos de adaptação e prazo de amortização dos investimentos necessários;
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades da Administração;
- Justificativa da singularidade do imóvel e comprovação da vantagem para a Administração.

Dessa forma, com base na documentação anexa – Certificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis, Parecer Técnico que contém informações sobre a avaliação e estado do imóvel e demais aspectos relevantes, e a Justificativa da singularidade do imóvel – entende-se que há fundamento para a contratação por Inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, a contratação será submetida à análise do órgão de assessoramento jurídico, a fim de que seja emitido parecer acerca dos aspectos legais envolvidos.

#### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel para suprir a necessidade da secretaria municipal de Saúde, no funcionamento dos Serviços essenciais prestado à população.

4.2. O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Administração

pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida pela Secretaria Municipal de Saúde.

4.3. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

4.4. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- a) 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;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

4.5. Do levantamento realizado no mercado, se constatou a existência desta única solução: por ser um Município pequeno e com pouca disponibilidade de imóveis para locação, além de não haver prédio próprio da prefeitura para a utilização do espaço para esse fim. O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela Administração para assim gerir o objeto ora descrito com excelência, para garantir os serviços ofertados para a população.

4.6. Considerando os serviços desempenhados atualmente, a população esperada de servidores e usuários do serviço público que frequentam e frequentarão o imóvel e o Laudo de Vistoria do Imóvel, onde se encontra instalada a Secretaria Municipal de Saúde, se faz necessário que o imóvel possua as características e/ou tenha espaço físico suficiente comportar os profissionais administrativos envolvidos nas atividades desenvolvidas pela referida Secretaria, os equipamentos e mobiliários

#### 5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 O contrato será executado mediante a ocupação do imóvel pelo período de 12 (doze) meses, durante o qual o locador se responsabiliza por:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;
- b) Servir-se do imóvel para o uso da população sem cobranças de ingressos;
- c) Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, com o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- g) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- h) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- i) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- j) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

## 6. FISCALIZAÇÃO E EXECUÇÃO DA ATA

- a) 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**).
- b) A fiscalização da contratação será exercida pelo(s) Servidor(es): **Adrielly Duarte Amarilla e Gabrielli Silvano Alves**, ou por outro servidor indicado pela mesma, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública;
- c) A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.;

## 7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

- a) O pagamento será realizado de forma mensal e até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencimento, em favor do LOCADOR.
- b) O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente.

## 8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1 fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de INEXIGIBILIDADE amparado na Lei Federal nº 14.133/21.

## 9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 9.1. Realizou-se laudo de avaliação de compra e locação pela Comissão permanente de avaliação do município, a qual se torna parte integrante do presente Termo de Referência.
- 9.2. Conforme a análise realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis do município, ficou estimada em R\$ 24.000,00 vinte e quatro mil) reais.

## 10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

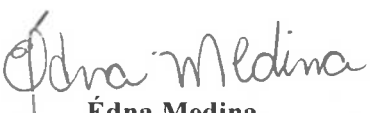
10.1 As despesas decorrentes da contratação deste Instrumento correrão à conta da seguinte dotação:

am

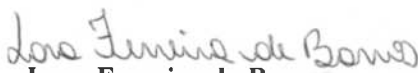
<b>Projeto de Atividade:</b>	2.137 - Manutenção e Operacionalização da Saúde Municipal
<b>Elemento de Despesas:</b>	(10) 3.3.90.36.00.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física
<b>Detalhamento da Despesa:</b>	15 – Locação de Imóveis
<b>Fonte de Recurso</b>	1.500.1002 - Recursos não Vinculados de Impostos

Porto Murtinho/MS, 19 de janeiro de 2026.

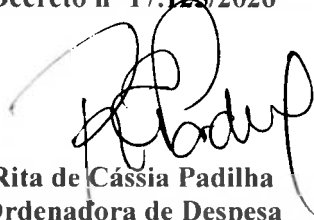
Elaborado por:

  
**Édna Medina**  
Gerente de Apoio Administrativo e Operacional,  
Portaria nº 19/2026

Supervisionado por:

  
**Lara Ferreira de Barros**  
Assessora Jurídica  
Decreto nº 17.125/2026

Aceito por:

  
**Rita de Cássia Padilha**  
Ordenadora de Despesa  
Secretária Municipal Interina de Saúde  
Decreto nº 17.027/2026