

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO:

**Inexigibilidade para Locação de imóvel sito no bairro Parque Residencial Jóquei Clube lote 21 da Quadra 10, com matrícula nº 3.121, com área superficial total de 312,50 m2, imóvel de alvenaria 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., sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde de Porto Murtinho – MS**

( 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 no bairro Parque Residencial Jóquei Clube lote 21 da Quadra 10, com matrícula nº 3.121, com área superficial total de 312,50 m2, imóvel de alvenaria 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., sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde de Porto Murtinho - MS

### 1.3 DA GARANTIA:

**1.3.1** Os Serviços mencionados neste termo de referência não carecem de garantia.

## 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.DESCRICÃO DA SOLUÇÃO

A solução mais viável e necessária para atender a demanda da Secretaria Municipal de Saúde é a locação do imóvel situado sito no bairro Cohab Lote 21 da Quadra 10. 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 do ESFII Luiz Augusto Codorniz (Posto Cohab) quando o prédio próprio estava em reforma, 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): **Edgar Yarzon e Gleberon Kill**, 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\$ 3.500,000 (três mil e quinhentos) reais podendo variar em 20% (vinte por cento) para mais ou para menos

## 10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

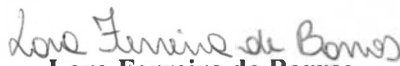
<b>Projeto de Atividade:</b>	2.137 - Manutenção e Operacionalização da Saúde Municipal
<b>Elemento de Despesas:</b>	(10) 3.3.90.36.00.00.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física
<b>Detalhamento da Despesa:</b>	15 – Locação de Imóveis
<b>Fonte de Recurso</b>	1.500.1002 - Recursos não Vinculados de Impostos

Porto Murtinho/MS, 16 de janeiro de 2026.

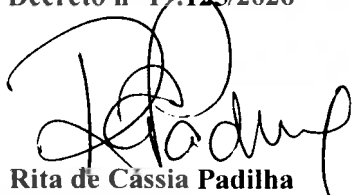
Elaborado por:

  
**Edna 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