TERMO DE REFERÊNCIA (TR)

Unidade Gestora: **Fundo Municipal de Saúde.**

1. OBJETO

1.1 A presente contratação tem como objeto a **LOCAÇÃO DE SALA TÉRREA, EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA, COM DIVISÓRIAS EM MDF, QUALIDADE DE ACABAMENTO MÉDIA/ALTA, CONTENDO 01 (UMA) SALA, 01 (UM) BANHEIRO PRIVATIVO, 01 (UM) BANHEIRO SOCIAL, COZINHA, SALA DE DESPENSA, GARAGEM ABERTA COM COBERTURA DE TELHAS ALUZINCO E ESTRUTURA METÁLICA, AMPLO ESTACIONAMENTO PARA USUÁRIOS, ÁGUA E ENERGIA INSTALADOS E ENTRADA PARA REDE DE INTERNET E PARA AR-CONDICIONADO, BOA LOCALIZAÇÃO, DE FÁCIL ACESSO, ASSEGURANDO A ACESSIBILIDADE PARA PESSOAS COM DEFICIÊNCIA, IDOSAS E A TODOS OS SEUS USUÁRIOS, QUE COMPORTE TODA A EQUIPE DA ESTRATÉGIA DE SAÚDE DA FAMÍLIA SÃO JOÃO.**

2. JUSTIFICATIVA

2.1 A locação da sala térrea, em edificação de alvenaria, com divisórias em MDF e padrão de acabamento médio/alto, justifica-se pela necessidade de manutenção das atividades da Estratégia de Saúde da Família São João em espaço adequado, funcional e acessível.

2.2 O imóvel dispõe de estrutura compatível com as demandas do serviço, contendo 01 (uma) sala principal, 01 (um) banheiro privativo, 01 (um) banheiro social, cozinha, sala de despensa, além de garagem aberta com cobertura em telhas de aluzinco e estrutura metálica. Conta ainda com amplo estacionamento para usuários, bem como infraestrutura instalada de água, energia elétrica e entrada para rede de internet e ar-condicionado.

2.3 Destaca-se, ainda, sua localização estratégica na Rua São João, nº 40, bairro São João, situada dentro da área de abrangência da ESF, garantindo fácil acesso à população atendida. O imóvel apresenta condições adequadas de acessibilidade, assegurando o atendimento a pessoas com deficiência, idosos e demais usuários.

2.4 Ressalta-se que o referido imóvel já é utilizado como sede da UBS São João, o que evita custos adicionais e transtornos relacionados à mudança de endereço, bem como possíveis prejuízos à continuidade dos serviços prestados à comunidade.

2.5 Dessa forma, a locação do imóvel mostra-se a alternativa mais vantajosa e adequada para a Administração Pública, garantindo a continuidade, qualidade e eficiência dos serviços de saúde ofertados à população.

3. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1 O prazo de vigência do contrato será de 01 (um) ano, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245/91, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

3.1.1 Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 30/03/2026 16:08 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p86a9974d23ccb

3.1.2 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

3.1.3 Caso não tenha interesse na prorrogação, o Locador deverá enviar comunicação escrita ao Locatário, com antecedência mínima de 30 (dias) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3.2 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizado o Locatário a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do Locador.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES E QUANTIDADES ESTIMADAS

ITEM	QUANTIDADE	UNIDADE	PRODUTO	VALOR MÁXIMO UNITÁRIO
1	12	MÊS	LOCAÇÃO DE SALA TÉRREA, EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA, COM DIVISÓRIAS EM MDF, QUALIDADE DE ACABAMENTO MÉDIA/ALTA, CONTENDO 01 (UMA) SALA, 01 (UM) BANHEIRO PRIVATIVO, 01 (UM) BANHEIRO SOCIAL, COZINHA, SALA DE DESPENSA, GARAGEM ABERTA COM COBERTURA DE TELHAS ALUZINCO E ESTRUTURA METÁLICA, AMPLO ESTACIONAMENTO PARA USUÁRIOS, ÁGUA E ENERGIA INSTALADOS E ENTRADA PARA REDE DE INTERNET E PARA AR-CONDICIONADO, BOA LOCALIZAÇÃO, DE FÁCIL ACESSO, ASSEGURANDO A ACESSIBILIDADE PARA PESSOAS COM DEFICIÊNCIA, IDOSAS E A TODOS OS SEUS USUÁRIOS, QUE COMPORTE TODA A EQUIPE DA ESTRATÉGIA DE SAÚDE DA FAMÍLIA SÃO JOÃO.	R$ 6.826,52

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 O Locador obriga-se a:

I - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - Fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias pagas;

VII - Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

VIII - Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, sistema hidráulico e a rede elétrica;

IX - Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

X - Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5.2 O Locatário obriga-se a:

I - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

II - Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

III - Restituir o imóvel ao final da vigência da 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;

IV - Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Locador, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245/91;

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

VII - 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 8.245/91.

5.3 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo Locatário, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91, e o artigo 578 do Código Civil.

5.3.1 O Locatário fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

5.3.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como divisórias, biombos, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo Locatário, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

5.3.3 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pelo Locatário, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5.4 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o Locador, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) multa de até 10 % (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida;

c) suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Agrolândia, pelo prazo de até 02 (dois) anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o Locador ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

e) a penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

5.4.1 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa.

5.4.2 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 Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

5.4.3 As multas devidas e/ou prejuízos causados ao Locatário serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

5.4.4 Caso o Locatário determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

5.4.5 As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

5.5 Consoante o artigo 45 da Lei n° 9.784/99, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

5.6 O Locatário, no seu lídimo interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao Locador, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

5.6.1 A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao Locatário, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

5.6.2 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao Locador ou por via postal, com aviso de recebimento.

5.6.3 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

6. DA FORMA DE PAGAMENTO E MEDIÇÃO, QUANDO FOR O CASO

6.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 15º dia do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo Locador com antecedência mínima de 05 dias.

6.1.1 O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo Locador.

6.1.2 O "atesto" fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo Locador e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

6.1.3 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o Locador providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o Locatário.

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

7. FORMAS E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

7.1 A locação de imóvel pela Administração Pública pode ser realizada por meio de contratação direta, com fundamento na **inexigibilidade de licitação**, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

7.2 De acordo com o art. 74, inciso V, da referida lei, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, especialmente nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

7.3 Nesse contexto, a inviabilidade de competição decorre da impossibilidade de comparação objetiva entre imóveis, tendo em vista que fatores como localização estratégica, acessibilidade, infraestrutura existente e adequação às necessidades do serviço público tornam o imóvel específico insubstituível ou o único capaz de atender plenamente ao interesse público.

7.4 Além disso, o art. 72 da mesma lei estabelece que as contratações diretas devem ser devidamente instruídas com justificativa da escolha do fornecedor (proprietário do imóvel), bem como com a justificativa do preço, que deve ser compatível com o valor de mercado, normalmente comprovado por meio de avaliação prévia.

7.5 Ressalta-se ainda que a formalização da contratação deve observar os requisitos legais, incluindo:

- **demonstração da necessidade do imóvel para atendimento do interesse público;**
- **justificativa técnica da escolha do imóvel;**
- **avaliação prévia do valor de mercado;**
- **comprovação de que o preço é compatível com o praticado;**
- **elaboração de contrato administrativo.**

7.6 Cumpre destacar que, mesmo sendo hipótese de inexigibilidade, a Administração deve observar os princípios previstos no art. 37 da Constituição Federal de 1988, especialmente legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

7.7 Por fim, a contratação direta por inexigibilidade para locação de imóvel é medida legítima, desde que devidamente motivada e instruída, demonstrando-se de forma clara a inviabilidade de competição e a adequação do imóvel às necessidades da Administração.

8. VALOR ESTIMADO

8.1 Estima-se para a contratação pretendida o valor total de R$ 81.918,24 (oitenta e um mil novecentos e dezoito reais e vinte e quatro centavos).

8.2 Tal valor foi definido através de proposta apresentada pelo proprietário do imóvel, o qual é inferior ao do Laudo Técnico de Avaliação de Locação Imobiliária emitido pelo engenheiro civil do Município. Ambos os documentos encontram-se em anexo.

8.3 Dessa forma, conclui-se que o valor ofertado é economicamente vantajoso para o Município.

9. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 O dispêndio financeiro resultante da contratação ora pretendida decorrerá da seguinte dotação orçamentária:

REFERÊNCIA	AÇÃO	MODALIDADE DE APLICAÇÃO
274	2051 – MANUTENÇÃO DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE	3339000000000000000 – APLICAÇÕES DIRETAS

Agrolândia, 30 de março de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
ARTUR FELIPE METZGER
Data: 30/03/2026 14:32:28-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Artur Felipe Metzger
Responsável pela Elaboração

Elke Verena Barg Schlichting da Silva
Secretária de Saúde

ipm assinado digitalmente
Assinado digitalmente por:
ELKE VERENA BARG SCHLICHTING DA SILVA
***.630.139-** Secretária de Saúde 30/03/2026 16:08:06