



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA

1. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

1.1. A contratação em questão encontra amparo legal no artigo 74, inciso V da Lei Federal N.º 14.133, de 2021, para ser realizada de forma direta, por inexigibilidade de licitação, conforme transcrito a seguir:

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.

2. DO OBJETO

1.1. Constitui Objeto do presente Termo de Referência a **LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO À RUA BARÃO DO RIO BRANCO, N.º 297, BAIRRO CENTRO, DE PROPRIEDADE DE JOSÉ LUIZ JULIDORI CARNEIRO, DESTINADO À INSTALAÇÃO E USO COM FINS NÃO-RESIDENCIAIS PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, ART. 74, INCISO V DA LEI FEDERAL N.º 14.133/21**, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1. A locação de um imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde fundamenta-se na necessidade em oferecer à comunidade uma estrutura adequada para a gestão e execução das políticas públicas voltadas à saúde.

3.2. A locação de um imóvel surge como a solução mais viável para atender às demandas crescentes da saúde municipal, proporcionando um ambiente adequado para o desenvolvimento de atividades administrativas, reuniões, atendimento aos munícipes e demais ações voltadas ao aprimoramento do Sistema Único de Saúde.

3.3. A adequada instalação da Secretaria Municipal de Saúde em um imóvel locado visa promover um ambiente mais propício à eficiência administrativa e ao atendimento aos cidadãos. O interesse público é evidenciado na melhoria da qualidade dos serviços prestados à comunidade, na otimização dos recursos públicos e no fortalecimento das ações voltadas à saúde, contribuindo diretamente para o desenvolvimento social do município.

3.4. Em suma, a locação de um imóvel destinado à Secretaria Municipal de Saúde é uma medida estratégica e necessária para atender às demandas, proporcionando um ambiente adequado que potencialize a eficiência operacional e, por conseguinte, o atendimento às necessidades da população.

3.5. A Inexigibilidade de Licitação encontra amparo legal na Lei Federal N.º 14.133/21, Art. 74, Inciso V, visto que se trata de serviço de locação de imóvel.

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

3.6. Ressalta-se que foi apresentada Certidão de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis no acervo patrimonial do Município de Santa Rita do Sapucaí, para instalação da Secretaria Municipal de Saúde, bem como o Laudo de Avaliação do Imóvel realizado pelo Engenheiro Civil do Município de Santa Rita do Sapucaí.

4. DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

4.1. Foi elaborado o Estudo Técnico Preliminar em conformidade com a Lei Federal N.º 14.133/2021, que será utilizado para instrução do processo de inexigibilidade de licitação.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES E DESCRIÇÕES DETALHADAS DO OBJETO

5.1. As especificações e quantidades constam no quadro abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UND.	QTD.
0001	Locação de imóvel para instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde.	Sv.	12

5.2. O valor do aluguel mensal é de R\$ 5.750,00 (Cinco Mil, Setecentos e Cinquenta Reais), perfazendo o valor total de R\$ 69.000,00 (Sessenta e Nove Mil Reais) para o período de 12 (doze) meses.

6. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

6.1. Geral:

- 6.1.1. Documentação legal do imóvel e do(s) proprietário(s), incluindo registro, certidões negativas de ônus, comprovante de regularidade fiscal e demais documentos necessários para a formalização do contrato.
- 6.1.2. Laudo de vistoria do imóvel assinado por servidor com qualificação técnica adequada.
- 6.1.3. Certidão comprovando a (in)existência de imóveis públicos vagos e disponíveis no acervo patrimonial do Município de Santa Rita do Sapucaí, justificando a inexistência de imóvel público disponível, ou, caso existente, o motivo deste não atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

6.2. Específica:

- 6.2.1. Para este objeto não é necessária a apresentação de documentação técnica específica.

7. DOS PRAZOS E PROCEDIMENTOS

7.1. Do Pagamento:

- 7.1.1. O pagamento dar-se-á até a segunda terça-feira do mês subsequente.
- 7.1.2. O pagamento efetuado pelo Município estará sujeito às eventuais retenções expressamente previstas em Lei, se for o caso.

7.3. Da Vigência:

- 7.3.1. A vigência do Contrato terá validade de 12 (doze) meses a partir da data de publicação.
- 7.3.2. O Contrato poderá ser prorrogado, quando atender ao disposto no Art. 107 da Lei Federal N.º. 14.133/21, de acordo com o Interesse Público.

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000
Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

7.3.2.1. Na ocorrência de Prorrogação Contratual, após 12 (doze) meses do início da vigência, os valores poderão ser reajustados de acordo com o IPCA ou, na falta dele, por outro índice que venha a substituí-lo, juntado prévio parecer da Secretaria de Administração, Recursos Humanos e Finanças.

8. DA(S) DOTAÇÃO(ÕES) ORÇAMENTÁRIA(S):

8.1. As despesas decorrentes deste objeto correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

02 06 01 10 301 1001 2.381 339036 - 239 // Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física/ Manutenção do Bloco Gestão do SUS

9. DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

9.1. O imóvel locado não poderá ter sua destinação alterada, sob pretexto algum, a não ser por autorização expressa do(s) Contratado(s).

9.2. A cessão ou transferência dos direitos do presente Contrato, e ou sublocação total ou parcial do imóvel, somente poderão ser feitas mediante prévio e expresse consentimento do(s) Contratada(s).

9.3. O(s) Contratada(s) obriga(m)-se, por si e seus sucessores, a cumprir o presente Contrato e não exigir o imóvel durante todo o prazo ajustado, salvo nos casos de infrações contratuais ou venda do imóvel, dos quais o Contratante deverá ser notificado com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

9.4. Todas as obrigações estipuladas neste Contrato são exigíveis nos prazos e pelas formas convencionadas, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

10. DA COMISSÃO DE APOIO TÉCNICO E DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1. Pela Secretaria Municipal de Saúde:

10.1.1. A fiscalização do Contrato estará a cargo da servidora Patrícia Scodeler de Azevedo.

10.1.2. A responsabilidade da execução documental do Contrato estará a cargo da Servidora Paula Eduarda dos Santos Costa.

10.1.3. A responsabilidade da execução material e prática do Contrato estará a cargo da Secretária Municipal de Saúde.

Santa Rita do Sapucaí, 18 de Dezembro de 2024.

Alexandre Dias Kimura
Secretário Municipal de Saúde

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200



MUNICÍPIO DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

RUA CEL. JOAQUIM NETO, Nº 333 - CENTRO - CNPJ: 18.192.898/0001-02

SANTA RITA DO SAPUCAÍ/MG - CEP 37540-000

FONE: (35) 3471-1911



CÓDIGO DE ACESSO

C797EA1D25D84882A1DA3C9BC4728079

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas



Assinante: ALEXANDRE DIAS KIMURA em 18/12/2024 10:23:01

CPF:***.***.736-87

Unidade certificadora: MUNICÍPIO DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ - CA

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://srsapucaipmflowdocs.sgpcloud.net:8092/public/assinaturas/C797EA1D25D84882A1DA3C9BC4728079>



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

JUSTIFICATIVA PARA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº. 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

Considerando, que a contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da Administração, uma vez que há um procedimento administrativo de inexigibilidade de processo de licitação que antecede a contratação, possibilitando também tratamento igualitário a todos quando da observância dos requisitos para a realização da contratação, o que fora realizado previamente pela Secretaria Municipal de Saúde.

O Município de Santa Rita do Sapucaí, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº. 18.192.898/0001-02, com sede a Rua Cel. Joaquim Neto, nº. 333, Centro, Santa Rita do Sapucaí/MG, através da Secretaria Municipal de Saúde, neste ato representado por seu secretário, ALEXANDRE DIAS KIMURA, vem por meio desta, tornar público que está realizando inexigibilidade de processo de licitação em conformidade com o artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, para atender as necessidades da Administração no intuito de locar um imóvel para a instalação da Secretaria Municipal de Saúde.

A locação do imóvel se justifica, pois conforme contido no estudo técnico preliminar – ETP, na busca de encontrar a solução mais adequada para a instalação da Secretaria Municipal de Saúde, iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade do Município de Santa Rita do Sapucaí sendo constatado que a Administração não possui nenhum imóvel de sua propriedade que atenda à necessidade da contratação, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender às necessidades da Administração, bem como foi verificado em sítios eletrônicos de algumas corretoras de imóveis, sendo que a singularidade do imóvel a ser locado se justifica, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha.

Oportuno destacar que os demais requisitos contidos no artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, sendo que o preço mensal apresentado para a locação será de R\$ 5.750,00 (Cinco mil, setecentos e cinquenta reais), sendo realizada avaliação prévia do bem comprovando que o valor da locação mensal é compatível com os valores praticados no mercado.

Oportuno registrar que as despesas decorrentes da presente inexigibilidade ocorrerão da seguinte dotação orçamentária, conforme informação que encontra-se anexo ao processo:

02 06 01 10 301 1001 2.381 339036 - 239 // Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física/ Manutenção do Bloco Gestão do SUS

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000
Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

Cabe ressaltar que o contrato oriundo da inexigibilidade de processo de licitação terá vigência a partir da data de sua assinatura com vigência de 12 (doze) meses, podendo ainda ser prorrogado, caso seja constatada a necessidade pela Administração.

Santa Rita do Sapucaí, 18 de Dezembro de 2024.

ALEXANDRE DIAS KIMURA
Secretário Municipal de Saúde

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000
Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473-3200



MUNICÍPIO DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

RUA CEL. JOAQUIM NETO, Nº 333 - CENTRO - CNPJ: 18.192.898/0001-02

SANTA RITA DO SAPUCAÍ/MG - CEP 37540-000

FONE: (35) 3471-1911



CÓDIGO DE ACESSO

1ACFDC4EFB464052BD80E81F97C4A7D4

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas



Assinante: ALEXANDRE DIAS KIMURA em 18/12/2024 10:23:05

CPF:***.***-736-87

Unidade certificadora: MUNICÍPIO DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ - CA

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://srsapucaipmflowdocs.sgpcloud.net:8092/public/assinaturas/1ACFDC4EFB464052BD80E81F97C4A7D4>