

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel urbano localizado na Rua Honório Garcês, nº 281, Bairro Rosário, Piranga/MG, CEP 36.480-000, destinado à instalação e ao funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, para armazenamento de materiais médico-hospitalares e demais itens necessários ao atendimento das demandas da referida Secretaria.

1.2. A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente das características de instalação e localização do imóvel que tornam necessária a sua escolha, observados os requisitos previstos no § 5º do mesmo artigo.

1.3. O imóvel selecionado foi vistoriado pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária e apresenta área total aproximada de 59 m² (cinquenta e nove metros quadrados), composta por 06 (seis) cômodos de aproximadamente 9 m² cada e 02 (dois) banheiros, contando com abastecimento de água e rede elétrica. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, apresenta condições adequadas de uso e infraestrutura compatível com as atividades a serem desenvolvidas, conforme Laudo de Avaliação Imobiliária constante dos autos.

1.4. O valor da contratação foi fixado com base no Laudo de Avaliação Imobiliária, no importe mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando R\$ 12.000,00 (doze mil reais) para o período de 12 (doze) meses, valor considerado compatível com as características do imóvel, sua localização, condições de conservação e a finalidade pública pretendida.

1.5. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, mediante justificativa de interesse público e demonstração da manutenção da vantajosidade, observada a legislação aplicável.

1.6. A contratação deverá observar as disposições constantes deste Termo de Referência, do Documento de Formalização da Demanda - DFD, do Laudo de Avaliação Imobiliária, da certidão de inexistência de imóvel público disponível, da documentação orçamentária, da proposta do proprietário, da minuta contratual e dos demais documentos que integram o processo administrativo.

1.7. A execução do objeto consiste na disponibilização contínua do imóvel ao Município de Piranga/MG, em condições adequadas de uso, conservação, segurança e funcionalidade, para instalação e funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, destinado ao armazenamento de materiais médico-hospitalares e demais itens necessários ao atendimento das demandas da Secretaria.

1.8. A contratação tem por finalidade assegurar estrutura física adequada e compatível com as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, especialmente para o armazenamento, organização, conservação e controle dos materiais médico-hospitalares, garantindo condições apropriadas de segurança e funcionalidade. A locação visa atender à atual demanda da Secretaria, considerando que o espaço atualmente disponível para o estoque mostra-se insuficiente para o adequado acondicionamento dos materiais, sendo necessária a disponibilização de imóvel com estrutura compatível com as atividades do Almoxarifado.

1.9. Da natureza da contratação:

1.9.1. A presente contratação possui natureza de locação de imóvel urbano e será formalizada por contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que as características de instalação e localização do imóvel selecionado são determinantes para o atendimento da necessidade administrativa.

1.9.2. A escolha do imóvel está diretamente vinculada às necessidades específicas da Secretaria Municipal de Saúde, considerando a necessidade de espaço físico adequado para o armazenamento e organização dos materiais médico-hospitalares, de modo a proporcionar condições apropriadas de segurança, conservação, funcionalidade e controle dos estoques.

1.9.3. O imóvel está situado no Município de Piranga/MG, possui localização considerada adequada para a finalidade pretendida e reúne condições físicas e funcionais satisfatórias, conforme avaliação realizada pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária, apresentando infraestrutura compatível com o funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde.

1.9.4. A inviabilidade de competição decorre da necessidade de escolha de imóvel que reúna, de forma concomitante, as características de localização, autonomia, acesso independente, adequação física, disponibilidade e valor compatível com o mercado, conforme demonstrado nos documentos técnicos que instruem o processo, além da certificação de inexistência de imóvel público municipal vago e disponível capaz de atender à demanda.

1.10. Do prazo de vigência:

1.10.1. O prazo de vigência da locação será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos da legislação aplicável, desde que permaneçam presentes o interesse público, a necessidade administrativa e a vantajosidade da contratação.

1.10.2. Eventuais alterações, prorrogações ou demais modificações do ajuste deverão observar as disposições dos artigos 124 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, da legislação civil aplicável à locação de imóveis e as condições estabelecidas no instrumento contratual.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, observados os requisitos estabelecidos no § 5º do mesmo artigo.

2.2. A contratação tem por finalidade disponibilizar imóvel adequado para a instalação e o funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, proporcionando espaço físico compatível com a necessidade de armazenamento, organização, conservação e controle dos materiais médico-hospitalares utilizados nos serviços públicos de saúde do Município.

2.3. A necessidade de locação decorre da insuficiência do espaço atualmente disponível para o armazenamento dos materiais médico-hospitalares da Secretaria Municipal de Saúde, que não atende adequadamente à demanda existente, tornando necessária a disponibilização de espaço físico adicional e apropriado para o acondicionamento e organização dos estoques.

2.4. A adequada estruturação do Almoxarifado mostra-se necessária para garantir melhores condições de armazenamento e conservação dos materiais médico-hospitalares, contribuindo para a organização e o controle dos estoques, a redução de desperdícios e a continuidade do abastecimento das unidades e serviços vinculados à Secretaria Municipal de Saúde.

2.5. A Administração certificou que não possui imóvel público municipal vago e disponível com as características mínimas necessárias para sediar o Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, circunstância que afasta, no momento, a possibilidade de atendimento da demanda mediante utilização de bem próprio.

2.6. Diante da necessidade apresentada, a Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária realizou vistoria no imóvel situado na Rua Honório Garcês, nº 281, Bairro Rosário, Piranga/MG, CEP 36.480-000, de propriedade do Sr. Francisco dos Reis Meireles, inscrito no CPF sob o nº 420.258.856-87, concluindo que

o bem reúne condições físicas, estruturais, funcionais e de localização compatíveis com a finalidade pretendida, apresentando área total aproximada de 59 m² (cinquenta e nove metros quadrados), composta por 06 (seis) cômodos de aproximadamente 9 m² cada e 02 (dois) banheiros, com abastecimento de água e rede elétrica, encontrando-se em bom estado de conservação. O imóvel foi avaliado pelo valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais).

2.7. A escolha do imóvel mostra-se adequada e vantajosa para a Administração por reunir localização compatível com a finalidade pretendida, disponibilidade para uso, condições satisfatórias de conservação e estrutura adequada às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, permitindo a instalação e o funcionamento do Almoxarifado para armazenamento e organização dos materiais médico-hospitalares, sem necessidade de adaptações ou intervenções estruturais, conforme constatado no Laudo de Avaliação Imobiliária.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A solução adotada consiste na locação do imóvel urbano situado na Rua Honório Garcês, nº 281, Bairro Rosário, Piranga/MG, CEP 36.480-000, para disponibilização de espaço físico destinado à instalação e ao funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, especialmente para armazenamento de materiais médico-hospitalares e demais itens necessários às atividades da Secretaria.

3.2. A solução abrange a disponibilização do imóvel durante toda a vigência contratual, sua utilização para as atividades do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, a manutenção das condições de uso e conservação que incumbirem ao locador e a fiscalização do cumprimento das obrigações estabelecidas no contrato.

3.3. A utilização de imóvel próprio foi afastada diante da certidão emitida pela Administração informando a inexistência de bem público municipal vago e disponível capaz de atender às características mínimas requeridas para o funcionamento do Almoxarifado da Secretaria de Saúde.

3.4. A locação do imóvel selecionado mostra-se compatível com a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde, especialmente diante da insuficiência do espaço atualmente disponível para o armazenamento adequado dos materiais médico-hospitalares, proporcionando estrutura física apropriada sem necessidade de construção ou de intervenções estruturais para sua utilização.

3.5. Durante a execução contratual, o imóvel deverá permanecer disponível para utilização nas atividades vinculadas ao Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, resguardadas as condições de segurança, conservação, funcionalidade e adequação verificadas quando da avaliação do imóvel.

3.6. Compete ao LOCADOR realizar as intervenções de natureza estrutural que sejam de sua responsabilidade e necessárias à manutenção das condições de uso do imóvel, enquanto ao Município caberá zelar pelo bem e utilizá-lo exclusivamente para a finalidade contratada, ressalvadas as obrigações definidas no instrumento contratual.

3.7. Sob o aspecto econômico, a solução apresenta valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), conforme avaliação da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária, atendendo à necessidade administrativa de disponibilização de espaço adequado para o funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, sem a necessidade de despesas imediatas com aquisição ou construção de imóvel.

3.8. Ao final do período contratual, a Administração deverá avaliar a permanência da necessidade, a vantajosidade do valor e as condições do imóvel para eventual prorrogação, sem prejuízo da adoção de outra solução que se mostre mais conveniente ao interesse público.

3.9. Dessa forma, a solução proposta atende à necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, contribuindo para o armazenamento, a organização, a conservação e o controle dos materiais médico-hospitalares, bem como para a continuidade do abastecimento dos serviços de saúde do Município.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. São requisitos mínimos para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Almoxarifado da Secretaria de Saúde:

4.1.1. Requisitos Gerais do Imóvel

- Estar localizado em área urbana do Município de Piranga/MG, em local que apresente acesso adequado e localização compatível com a finalidade de instalação e funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde;
- Possuir espaço físico adequado para o armazenamento, organização e conservação dos materiais médico-hospitalares e demais itens destinados ao abastecimento dos serviços de saúde;
- Dispor de instalações elétricas e hidráulicas em condições adequadas de funcionamento, bem como acesso aos serviços públicos essenciais;
- Apresentar condições satisfatórias de conservação, segurança e funcionalidade, compatíveis com a utilização pretendida.
- Possuir documentação que comprove a titularidade ou a legitimidade do proprietário para locação e ausência de impedimento jurídico à contratação.

4.1.2. Requisitos Estruturais e Funcionais

- Possuir área aproximada de 59 m², compatível com o imóvel avaliado e com a finalidade pretendida;
- Dispor, no mínimo, dos seguintes ambientes:
 - 06 (seis) cômodos, com aproximadamente 9 m² cada, destinados ao armazenamento e organização dos materiais médico-hospitalares;
 - 01 (um) banheiro, com dimensões aproximadas de 2,00 m x 1,20 m, correspondente a uma área aproximada de 2,40 m²;
 - Apresentar condições satisfatórias de conservação, higiene e habitabilidade;
 - Possibilitar organização do atendimento de forma a resguardar o sigilo das informações e a privacidade dos usuários;
 - Possuir ventilação e iluminação adequadas ao uso pretendido;
 - Manter condições de segurança e funcionalidade durante todo o período contratual;
- As características do imóvel deverão permanecer compatíveis com aquelas verificadas no Laudo de Avaliação Imobiliária;
- Eventuais reparos estruturais de responsabilidade do proprietário deverão ser realizados em prazo compatível com a necessidade do serviço.

4.1.3. Outras Exigências

- O imóvel deverá estar disponível para utilização pelo Município após a formalização do contrato, livre de impedimentos que inviabilizem o uso para a finalidade prevista;
- O proprietário deverá concordar com as condições estabelecidas no instrumento contratual e com as obrigações decorrentes da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação aplicável às locações de imóveis;

4.1.4. A contratação é precedida de vistoria e avaliação do imóvel pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária, conforme laudo constante do processo.

4.1.5. O valor da locação encontra-se fundamentado no Laudo de Avaliação Imobiliária, que fixou o aluguel mensal em R\$ 1.000,00 (mil reais), atendendo à exigência de avaliação prévia prevista no art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

4.1.6. O instrumento contratual deverá estabelecer, de forma clara, as obrigações das partes, prazo de vigência, condições de pagamento, responsabilidades pela conservação e manutenção do imóvel, critérios de reajuste, hipóteses de extinção e condições de devolução do bem.

4.2. Dos Documentos de Habilitação

4.1. Nos termos do art. 72, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, o processo de contratação direta deverá conter comprovação de que o proprietário do imóvel preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínimos necessários à celebração do ajuste, especialmente quanto à titularidade do bem e à regularidade documental aplicável.

4.2. Para a celebração do contrato de locação, deverão ser apresentados, conforme aplicáveis, os seguintes documentos:

- a) Documento comprobatório da propriedade ou da legitimidade para locação do imóvel, inclusive matrícula, escritura ou outro documento hábil;
- b) Documentos pessoais do proprietário do imóvel: documento de identidade, CPF e comprovante de endereço;
- c) Certidões de regularidade fiscal e trabalhista aplicáveis à pessoa física contratada, bem como demais documentos que a Administração reputar necessários à formalização do ajuste.

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução do objeto se dará mediante a disponibilização do imóvel pelo LOCADOR ao Município de Piranga/MG, em condições compatíveis com aquelas verificadas no Laudo de Avaliação Imobiliária e adequadas ao funcionamento do Almoxarifado da Secretaria de Saúde.

5.2. O imóvel deverá ser disponibilizado livre de quaisquer impedimentos jurídicos ou materiais que impossibilitem sua utilização para a finalidade contratada.

5.3. O LOCADOR deverá assegurar ao Município o pleno acesso e a disponibilidade do imóvel durante todo o período de vigência contratual, responsabilizando-se pelas obrigações de manutenção e reparação que lhe sejam atribuídas por lei ou pelo contrato.

5.4. A execução do ajuste será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, constando do DFD a indicação da servidora Ayune Matias Vicente como responsável pela fiscalização, sem prejuízo da formalização do respectivo ato de designação.

6. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E DO REGIME DE EXECUÇÃO

6.1. A contratação será formalizada mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha para atendimento da finalidade pública pretendida.

6.2. Os requisitos do art. 74, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021 encontram-se demonstrados pela avaliação prévia do imóvel e de seu estado de conservação, pela certificação de inexistência de imóvel público municipal vago e disponível apto ao atendimento da demanda e pela justificativa da escolha do imóvel, fundada na conjugação de localização central, acesso independente, autonomia do espaço, adequação física, disponibilidade e compatibilidade do valor mensal com a avaliação realizada.

7. DA ESTIMATIVA DO VALOR E DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. O valor mensal da locação é de R\$ 1.000,00 (mil reais), conforme Laudo de Avaliação Imobiliária, perfazendo o valor total estimado de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) para 12 (doze) meses.

7.2. As despesas correrão por conta da dotação orçamentária 3.3.90.36.00.2.05.01.10.122.0003.2.0024 Fonte 1.500.000 –Gestão Administrativa do Sistema Único de Saúde, conforme Declaração de Disponibilidade Orçamentária juntada aos autos.

8. DO PAGAMENTO

8.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido, conforme condições estabelecidas no DFD e no instrumento contratual, mediante comprovação da regular disponibilização do imóvel.

8.2. O pagamento ficará condicionado à manutenção das condições de habilitação aplicáveis e à inexistência de impedimento à continuidade da locação.

Piranga/MG, 25 de agosto de 2026.

Isabel Cristina de Souza Pereira
Secretária Municipal de Saúde

