



1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da UBS Olaia Alves da Silva, SECRETARIA DE SAÚDE - SEMUSA, com fundamentação legal, na Lei Federal nº 14.133/2021 e no Dec. Municipal 2.735 de 19 de janeiro de 2024, de acordo com todas as especificações técnicas descrita neste termo de referência.

2. PLANILHA QUALITATIVA E QUANTITATIVA DO OBJETO

CÓDIGO NO COMPRAS	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
504.002.564	LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM ALVENARIA, FORRADO, COM NO MÍNIMO 150 M², NO MÍNIMO 02 (DOIS) BANHEIROS, 04 (QUATRO), SALAS E 1(CORREDOR), NA AVENIDA 25 DE PREFERENCIA ENTRE AS QUADRAS 2 E 6, SETOR CIDADE NOVA I, NA SEDE DO MUNICÍPIO.	MÊS	12

3. DO CUSTO

O custo estimado será apurado após relatório da comissão de avaliação sobre o(s) local(is) a serem avaliados, mediante cotação ao(s) fornecedor(es).

4. JUSTIFICATIVA

A presente justificativa tem por finalidade embasar a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS) Olaia Alves da Silva, tendo em vista a necessidade de garantir condições adequadas para a oferta dos serviços de atenção primária à saúde à população da área de abrangência. O imóvel atualmente disponível para locação apresenta características estruturais e de localização compatíveis com as exigências técnicas do Ministério da Saúde e da Vigilância Sanitária para o funcionamento de uma UBS, possuindo fácil acesso à população, inclusive para pessoas com deficiência, além de estar situado em ponto estratégico da comunidade, o que facilita o deslocamento dos usuários e das equipes de saúde.

Portanto, a locação do imóvel visa assegurar a continuidade e a melhoria dos serviços de atenção básica, garantindo ambiente adequado ao atendimento humanizado, à realização de ações de promoção e prevenção em saúde, e ao desempenho das equipes multiprofissionais que compõem a Estratégia Saúde da Família (ESF).

Dessa forma, a locação do imóvel para a UBS Olaia Alves da Silva é medida necessária e justificada, atendendo ao interesse público e à missão institucional da Secretaria Municipal de Saúde de oferecer acesso universal, equitativo e de qualidade aos serviços de saúde.

4.1 Modalidade Licitatória:

A modalidade licitatória a ser utilizada **poderá ser:**

1 - inexigibilidade de licitação: O embasamento legal da contratação será a Lei 14.133/21, do Art. 74 in verbis:

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.

5. DO VALOR

O valor mensal destinado ao pagamento do aluguel será estabelecido após relatório da comissão de avaliação - [DECRETO 433 - COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE LOTES de 16/05/2025 \(ID 681835\)](#), e as cotações com os fornecedores.

6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas contratuais correrão por conta da dotação orçamentária da Secretaria de Saúde - SEMUSA.

020802 SAÚDE DA FAMÍLIA

10.301.0026.2051.0000 SAÚDE DA FAMÍLIA- RECURSOS VINCULADO.

3.3.90.36.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA.

FICHA: 243

Valor: a ser definido após a cotação

Recursos: Vinculado.

7. DELIMITAÇÃO DA ÁREA

A área preferível para a locação do imóvel se justifica dado ao fato de que necessitamos de agilidade no deslocamento entre o Setor de Almoxarifado e a Prefeitura.



8. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, caso haja interesse pela Administração Pública com base no artigo 107 da Lei 14.133/21. O contrato poderá ainda ser alterado ou rescindido em ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 155 da Lei nº 14.133/21, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

9. DA FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, a favor do Locador em moeda nacional, pela Secretaria Municipal de Saúde - SEMUSA.

Havendo 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.

A incidência de quaisquer Impostos como ISSQN e Imposto de Renda Pessoa Física / Jurídica, bem como quaisquer tributos que recair sob o objeto deste termo de referência será de inteira responsabilidade do locador.

O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, depois de decorrido um ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo. O Locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo Locador, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Referência

10. RECOLHIMENTO DO IMPOSTO DE RENDA

Conforme Instrução Normativa RFB nº 2145, de 26 de junho de 2023: Art. 2º Os órgãos da administração pública direta dos estados, do Distrito Federal e dos municípios, inclusive suas autarquias e fundações, ficam obrigados a efetuar a retenção, na fonte, do imposto sobre a renda incidente sobre os pagamentos que efetuarem a pessoas jurídicas pelo fornecimento de bens ou prestação de serviços em geral, inclusive obras de construção civil."

11. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

11.1 O Locador obriga-se a entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, em estrita observância das especificações de sua proposta;

11.2 Apresentar imóveis sob os quais não exista qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação ou caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;

11.3 Garantir durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;

11.4 Manter durante a locação, a forma a que se destina o imóvel;

11.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

11.6 Auxiliar o Locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

11.7 Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

11.8 Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade dos pretendentes;

11.9 Pagar os impostos (IPTU), e taxas, inclusive as contribuições de melhoria que venham a incidir sobre o imóvel;

11.10 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo, incluindo a regularidade fiscal;

11.11 Providenciar a atualização anual do Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros; Informar ao Locatário quaisquer alterações de titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

12.1 O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de uso, higiene e em perfeito estado de conservação e funcionamento de todos os acessórios que acompanham o imóvel locado;

12.2 Todas as despesas normais, tais como contas de água e esgoto, luz, telefone, gás (se houver), ficam a cargo do Locatário, ficando a cargo do Locador pagamento do IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel;

12.3 Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, obras de reparações dos estragos a que der causa, desde que não proveniente de seu uso normal;

12.4 Pagar o aluguel no prazo estipulado neste projeto;

12.5 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

12.6 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no termo de vistoriais os eventuais defeitos existentes;

12.7 Restituir o imóvel, quando findar a locação, no estado em que recebeu, conforme laudo de vistoria, salvo deteriorações de seu uso normal, e que o Locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel até que seja devidamente indenizado pela execução.

13. BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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, de 1991, e o artigo 578 do código civil; O Locatário fica autorizado a fazer no imóvel locado as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades; Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo Locatário, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com seus respectivos acessórios.

14. DOS DEMAIS REQUISITOS

Antes da assinatura do contrato será realizada uma vistoria do imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

Os locadores devem apresentar os projetos complementares antes da assinatura do contrato.

Os locadores autorizam os locatários a proceder com adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos art. 155 a 163 da Lei 14.133/21; No caso de atraso injustificado ou inexecução total ou parcial do compromisso assumido com o Locatário, as sanções administrativas aplicadas serão a de ficar impedido de participar / contratar com o Locatário, pelo prazo de 02 (dois) anos, garantindo o direito prévio da citação e ampla defesa, enquanto perdurarem os

motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

16. DO FORO

Fica eleito o foro da comarca de Vilhena/RO, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Chamamento Público, que não puderem ser solucionadas administrativamente.

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Qualquer alteração do presente Termo de Referência, que se fizer necessário quanto da execução dos preços, prazos etc., deverá ser previamente autorizado pelo Prefeito Municipal.

Chupinguaia RO, 28 de Outubro de 2025

Av. Valter Luiz Filus n. 1133 - Chupinguaia RO.

E-mail: gabinete.chp@hotmail.com - CEP: 76990-000 - Fone: 3346-1460



Documento assinado eletronicamente por **KORENE CRISTIANNE DOIMO**, **Secretário do Conselho Municipal de Saúde**, em 28/10/2025 às 14:14, horário de Chupinguaia/RO, com fulcro no art. 18 do [Decreto nº 2.210 de 02/12/2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **JOSEANE SOUZA DA SILVA**, **COORDENADOR(A) FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE**, em 28/10/2025 às 14:42, horário de Chupinguaia/RO, com fulcro no art. 18 do [Decreto nº 2.210 de 02/12/2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **WESLEY WANDERLEY DA COSTA GONÇALVES**, **PREFEITO MUNICIPAL**, em 28/10/2025 às 19:17, horário de Chupinguaia/RO, com fulcro no art. 18 do [Decreto nº 2.210 de 02/12/2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.chupinguaia.ro.gov.br, informando o ID **752933** e o código verificador **742B8403**.

Referência: [Processo nº 2-2157/2025](#).

Docto ID: 752933 v1