



Processo	Ano	Folha	Rubrica

TERMO DE REFERÊNCIA 54 PARA CONTRATAÇÃO DIRETA
(Anexo I do Decreto Municipal 3.533/2023)

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO (art. 6, XXIII, a, da Lei 14.133/2021)

Descrição do objeto:

- 1.1. O presente Termo de Referência tem como objetivo estabelecer as condições para a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento de uma Unidade de Vigilância em Saúde (VISA), visando à prestação de serviços de Vigilância em saúde à população.
- 1.2. Imóvel de propriedade da Sra. Rosiléa Coelho de Barros, situado na Rua: Benedito Honorato, 461 - Bairro: Chalé, neste município, Inscrição Imobiliária nº 2106 – 01.016.007.0021.1.
- 1.3. Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme art. 20 da Lei Federal 14.133/2021 e Decreto Municipal 3.532/2023
- 1.4. Apresenta as seguintes características/Especificações:

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	Casa residencial composta de: 03 quartos, 01 banheiro social, 01 sala de estar, 01 cozinha, 01 (varanda) área parte frontal, 01 (varanda) área parte dos fundos com área coberta com churrasqueira, contendo 1 quarto, 1 banheiro, 01 garagem para aproximadamente 4 veículos. situado na Rua: Benedito Honorato, 461 - Bairro: Chalé, neste município, Inscrição Imobiliária nº 2106 – 01.016.007.0021.1. Tendo em vista o terreno, localização, dimensões, características da zona, padrão do logradouro, situação e acesso, meio normais de transporte públicos, tipo de ocupação circunvizinha e as condições de habitantes.	meses	12

2. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO/PRORROGAÇÃO/REAJUSTE (art. 6, XXIII, a, da Lei 14.133/2021)

- 2.1. Vigência Contratual (arts. 105 a 114 da Lei 14.133/21):



Processo	Ano	Folha	Rubrica

A contratação será por prazo inicial com vigência de 12 (Doze) meses, podendo ser rescindido em caso de não atendimentos aos critérios estabelecidos nos demais itens do termo de referência.

2.2. Prorrogação do Contrato:

Pode ser prorrogada por igual período, com base no artigo 51 da Lei do Inquilinato.

2.3. Previsão de Reajuste (art. 92, § 3º da Lei 14.133/21):

Deverá haver previsão de reajuste, anualmente, tendo como base o IGPM da fundação Getúlio Vargas, ou índice que o suceder.

3. DA JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. Considerando que o município de Pinheiral conta com uma rede própria SUS que oferece atendimento em saúde nos níveis de atenção primário e atenção secundária.

3.2. Interesse público:

Considerando o aumento significativo dos atendimentos para a VISA, onde visa a melhora de atendimento aos munícipes.

Tendo em vista sua localização e tempo de locação;

Considerando o mercado local e a ausência de imóvel que atendam as necessidades da VISA;

Considerando o fator que caracteriza a necessidade de locação e o seu fundamento no art. 74, V da Lei 14133/2021, é o fato de que o fundo Municipal de Saúde, não possui imóvel próprio que atenda a sua necessidade;

Ademais, o valor estimado para esta locação, conforme demonstrado no campo próprio neste Termo de Referência, se apresenta em consonância com o mercado para a VISA, considerando que a compra de um imóvel não está prevista nos documentos e estudos do fundo de Saúde;

Para que a VISA possa continuar seu atendimento ao público e ao desenvolvimento de suas atividades finalísticas, justifica-se a contratação do aluguel do referido imóvel.

3.3. Metodologia do quantitativo:



Processo	Ano	Folha	Rubrica

O aluguel do imóvel será pelo prazo inicial com vigência de 12 (Doze) meses contados a partir da assinatura do contrato a ser elaborado.

A metodologia baseou-se, ainda, no artigo 106 da Lei 14133/2021, que prevê, nos casos de serviços contínuos, a contratação por prazo de até 5 anos e, no artigo 107, a previsão de prorrogação, respeitando-se o prazo decenal.

3.3. Justificativa do Quantitativo solicitado:

Justifica-se a locação do imóvel para atender Unidade de Vigilância em Saúde (VISA). Foi solicitado o quantitativo de meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser renovado por até 10 anos, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 dias do seu vencimento.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, b, da Lei 14.133/2021)

- 4.1. Considerando o artigo 4º, § 2º, II, do Decreto Municipal nº 3533, que versa sobre o regulamento municipal das hipóteses de contratação direta, e considerando que o valor anual previsto para esta locação se enquadra dentro dos limites previsto nos incisos I e II do art. 75 da Lei 14133/2021, observado ainda o artigo 40 da mesma lei, o Estudo Técnico Preliminar e a Análise de Riscos não serão confeccionados para esta contratação.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (art. 6, XXIII, c, da Lei 14.133/2021)

- 5.1. Descreva a solução escolhida com todos os elementos para que a contratação produza os resultados pretendidos pela administração, considerando todo o ciclo de vida do objeto.

Alugar imóvel particular de propriedade da Sra. Rosiléa Coelho de Barros, situado na Rua: Benedito Honorato, 461 - Bairro: Chale, neste município, Inscrição Imobiliária nº 2106 – 01.016.007.0021.1.

- 5.2. Garantia e/ou assistência técnica (art. 40, § 1º, III):

Não há previsão de garantia ou assistência técnica específica, sendo certo que as regras específicas definidas na Lei do Inquilinato deverão ser obedecidas pelo proprietário e pelo ente público que está locando o imóvel.



Processo	Ano	Folha	Rubrica

5.3. Garantia de Execução do Contrato (modalidade prevista pelo § 1º, art. 96 da Lei n.º 14.133/21)

Não haverá exigência da garantia da contratação

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, d, da Lei 14.133/2021)

6.1. Qualificação Técnica (conforme ART 67, Lei 14.133/2021)

Não se aplica ao objeto.

6.2. Apresentação de documento juntamente a proposta de preço.

Laudo de Avaliação Locativa assinado por um corretor de imóveis com CRECI ativo;

Laudo técnico de avaliação de imóvel, emitido pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Habitação e Regularização Fundiária.

6.3. Vistoria Prévia (observado os §§§ 2º, 3º e 4º do art. 63, Lei 14.133/2021):

Não será necessário a vistoria prévia, considerando que a VISA está, atualmente, no local, em contrato vigente.

6.4. A apresentação de amostra e/ou demonstração dos (observado o § 3º do ART 17, Lei 14.133/2021) e Súmula 16 do TCE/RJ): Não se aplica ao objeto.

7. ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO (art. 40, § 1º, II da Lei 14.133/2021)

7.1. **Local de Execução:** O objeto deste contrato deverá ser executado continuamente nas dependências da Secretaria Municipal de Saúde, a partir da adesão ao serviço.

7.2. **Recebimento Provisório:** O objeto do contrato será recebido mensalmente, de forma provisória, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização. Este recebimento será formalizado mediante termo detalhado, assinado pelas partes, em até 15 (quinze) dias.

7.3. **Recebimento Definitivo:** O objeto do contrato será recebido definitivamente, de forma mensal, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente. Este recebimento será formalizado mediante termo detalhado, assinado pelas partes, que comprove o atendimento de todas as exigências contratuais, em prazo não superior a 90 (noventa) dias.



Processo	Ano	Folha	Rubrica

7.4. **Rejeição do Objeto:** O objeto poderá ser rejeitado, total ou parcialmente, caso não esteja em conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e no Contrato. Em caso de rejeição, o objeto deverá ser ajustado em acordo com o contratante, em prazo não superior a 15 (quinze) dias a contar da notificação da contratada, sendo os custos desses ajustes de responsabilidade da contratada. A rejeição não impede a aplicação de penalidades, conforme o artigo 140, § 1º.

7.5. **Responsabilidade Pós-Recebimento:** O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exime a contratada da responsabilidade por quaisquer prejuízos decorrentes da execução inadequada do contrato, conforme o artigo 140, § 2º.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (art. 6, XXIII, e, da Lei 14.133/2021)

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas nos termos do instrumento convocatório, do Termo de Referência, da legislação vigente, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme art. 115, Lei 14.133/2021.

8.2. A execução do contrato deverá produzir seus efeitos de manter, durante todo o período de vigência, a estrutura adequada à execução dos serviços da Visa. – Fundo Municipal de Saúde.

8.2.1. CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO:

8.3. O LOCADOR deverá emitir o Recibo em nome do FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, CNPJ sob CNPJ nº 01.648.573/0001-99, mencionando o mês de referência;

8.4. O Recibo de Aluguel deverá ser entregue na Secretaria Municipal de Saúde de Pinheiral, situada na Rua: Nini Cambraia, 150 centro – Pinheiral – RJ – CEP: 27197-000, no horário das 08h às 17h, de segunda-feira a sexta-feira exceto nos feriados.

8.5. São obrigações do **LOCADOR**:

a) Entregar ao **MUNICÍPIO** o imóvel da presente locação em estado de servir ao uso a que se destina;

b) Garantir, durante o prazo da vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel;



Processo	Ano	Folha	Rubrica

- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Pagar as taxas de administração imobiliária se houver e de intermediações;
- f) Exibir ao **MUNICÍPIO**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- g) Pagar Taxa de Incêndio e solicitará o ressarcimento;
- h) Garantir o pagamento dos custos com: SAAE, LIGHT, Montagem e Manutenção dos Equipamentos, inclusive os que pertencem a Secretaria Municipal de Saúde e de Ar-Condicionado, durante o prazo de vigência do Contrato.

- 8.5.1. O MUNICÍPIO obriga-se a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que, não provenientes de seu uso normal e a restituí-lo, quando finda ou rescindida a locação, no estado em que o receber, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;
- 8.5.2. O contrato obriga os contratantes e todos os sucessores do LOCADOR a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiro. Com vistas ao exercício, pelo MUNICÍPIO, desse seu direito, obriga-se o LOCADOR a fazer constar a existência do contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel ora locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte;
- 8.5.3. No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do MUNICÍPIO, poderá este, alternativamente:
 - a) Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações do contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso;
 - b) Considerar rescindido o contrato, sem que o LOCADOR assista o direito a qualquer indenização.



Processo	Ano	Folha	Rubrica

9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO (art. 6, XXIII, i, da Lei 14.133/2021)

- 9.1. Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021, será designado representantes da Administração para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens/serviços, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de faltas ou defeitos observados.
- 9.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, pelos danos causados diretamente à administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 9.3. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) especialmente designado(s) em portaria da Secretaria Municipal de Saúde;
- 9.4. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessária para regularização da falta ou defeitos observados.
- 9.5. As comunicações entre Contratante e Contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim;
- 9.6. O fiscal do contrato informará, em tempo hábil, ao superior do seu departamento ou setor, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse a sua competência;
- 9.7. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverá dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual;
- 9.8. A contratante poderá convocar representante da Contratada para adoção de providências que deixem de ser cumpridas de imediato;
- 9.9. Ficam indicados como futuro fiscal (ou comissão de fiscalização, se for o caso):

Fiscal do futuro contrato: Bianca Junker Ferreira, CPF: 145602517-11, Matr. 94331 - Cargo: Diretora Departamento de Epidemiologia.



Processo	Ano	Folha	Rubrica

Gestor do futuro Contrato: Rosana Cezário Silva Jacinto, CPF: 136.691.737-57, Matr. 97141 – Cargo: Agente Técnico Municipal

10.DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO (art. 6, XXIII, g, da Lei 14.133/2021)

- 10.1. O prazo para pagamento será de até 05 (cinco) dias uteis do mês subsequente ao vencido conforme Recibo de Aluguel, mediante Ordem Bancária em conta corrente ou por meio de Ordem Bancária para pagamento da fatura com código de barras, de acordo com as exigências administrativas em vigor;
- 10.2. O pagamento, mediante a emissão de qualquer modalidade de Ordem Bancária, será realizado desde que a CONTRATADA efetue a cobrança de forma a permitir o cumprimento das exigências legais, especialmente no que se refere às retenções tributárias;
- 10.3. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura/ Recibo de Aluguel ou dos documentos pertinentes à aquisição, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a Locador providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a SMS;
- 10.4. Antes do pagamento, a SMS verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do imóvel nos sites oficiais ou documentos próprios, devendo seu resultado ser impresso e juntado ao processo de pagamento;
- 10.5. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável; será realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do protocolo de requerimento na Administração Municipal, o qual deverá ser instruído com a nota fiscal, a cópia da nota de empenho e da ordem de fornecimento assinada pela fiscalização, além das certidões de regularidade fiscal, tributária, trabalhista e previdenciária do Contratado.
- 10.6. Caso o proponente seja optante pelo Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das microempresas e empresas de pequeno porte –



Processo	Ano	Folha	Rubrica

SIMPLES, objeto da Lei nº 9.317/96, deverá apresentar, juntamente com a Nota Fiscal, a devida comprovação, a fim de evitar retenção na fonte dos tributos e contribuições, conforme legislação em vigor;

10.7. Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem ou transferência bancária para pagamento;

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR DA AQUISIÇÃO POR CONTRATAÇÃO DIRETA (art. 6, XXIII, h, da Lei 14.133/2021) e (arts. 74 ou 75 da Lei 14.133/2021)

11.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de processo de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

11.2. Qual critério de Julgamento será utilizado?

Por se tratar de inexigibilidade de licitação, o julgamento se dará com base na avaliação do imóvel adequado.

11.3. Haverá o parcelamento do objeto/ a prestação dos serviços?

Não haverá parcelamento do objeto, visto que o objeto é único.

11.4. Licitação exclusiva para MEI/ME ou EPP?

Não se aplica a obrigatoriedade de licitação exclusiva para MEI/ME ou EPP por se tratar de uma inexigibilidade.

12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, i, da Lei 14.133/2021)

12.1. O custo estimado da contratação é de **R\$ 28.680,00 (Vinte e oito mil seiscientos e oitenta reais)**, tendo por base o valor apresentado em pesquisa de mercado, para um período de 12 (Doze) meses.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 6, XXIII, j, da Lei 14.133/2021)

13.1. A(s) dotação(ões) orçamentária(s) por onde correrá a despesa é(são):



Processo	Ano	Folha	Rubrica

SECRETARIA	FUNCIONAL	ELEMENTO DA DESPESA	RECURSO
Fundo Municipal de Saúde	10.305.0063.2383	Desp. 54 3.3.90.36.00.00.00.00	1.600.000

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Não há disposições gerais.

15. ANEXO(S) DO TERMO DE REFERÊNCIA

15.1. Compõem como anexos a este Termo.

Documento de Identificação do Proprietário do Imóvel;
Laudo Técnico de Avaliação de imóvel;
Laudo de Avaliação Imobiliária;
Certidões Negativas.

Pinheiral, 24 de abril de 2025.

Luciano Souza Paiva
Resp. Setor de Compras e Contratos
Matr.: 93775