

ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ITUMBIARA

0144
Extra
0142

TERMO DE REFERÊNCIA

Órgão ou entidade demandante: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
Processo Administrativo nº: 12067/2025

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de serviços de locação de imóvel destinado ao funcionamento de Unidade Básica de Saúde, situado na Rua José Ribeiro da Silva, nº 07, Quadra 14, Centro, Distrito de Sarandi, Itumbiara-GO, conforme especificação:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel para UBS: edificação com 05 cômodos (11,22 m², 12,40 m², 4,00 m², 10,04 m² e 12 m²) totalizando 49,70 m². Sala, cozinha, banheiro e dois quartos. Instalações elétricas e hidráulicas em bom estado.	MÊS	10	R\$ 500,00	R\$ 5.000,00

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação se fundamenta na Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 351/2023, que regulamentam as contratações públicas.

2.2. A necessidade da locação do imóvel justifica-se pela necessidade de instalação de um espaço adequado para o funcionamento da unidade básica de saúde, garantindo a qualidade dos serviços prestados à população.

2.3. Além disso, a localização estratégica do imóvel, sua infraestrutura adequada e a continuidade das atividades públicas essenciais sem interrupções.

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

3.1. O imóvel deverá atender aos seguintes requisitos:

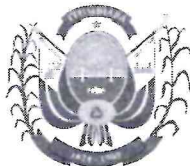
- a) Localização em região de fácil acesso;
- b) Estrutura física adequada para instalação da unidade administrativa;
- c) Infraestrutura elétrica e hidráulica em boas condições;
- d) Cumprimento de normas de segurança e acessibilidade.

3.1.1. Diante destas opções, foi verificado que, atualmente, o processo na modalidade: Inexigibilidade de Licitação (art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021) demanda um período de Estudo Técnico Preliminar até sua homologação para efetuar a contratação.

3.1.2. Nos processos cujas características específicas são essenciais para o atendimento do interesse público, a escolha do imóvel justifica-se pela sua localização estratégica, estrutura compatível com as necessidades da administração pública e ausência de alternativas viáveis que atendam aos requisitos exigidos para a prestação do serviço público de forma eficiente e econômica.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Sustentabilidade



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ITUMBIARA

0145
Erica

4.1.1. Considerando que a contratação se dará por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, aplicam-se os princípios da eficiência, economicidade e sustentabilidade na escolha do imóvel. Para tanto, devem ser observados os seguintes aspectos:

- a) O imóvel deverá permitir economia de recursos públicos, considerando custo-benefício da estrutura ofertada em relação às necessidades da unidade de saúde;
- b) A localização do imóvel deve reduzir deslocamentos desnecessários e otimizar a logística da Atenção Primária à Saúde, promovendo eficiência ambiental e operacional;
- c) A edificação deverá apresentar condições mínimas de ventilação e iluminação natural, contribuindo para a redução do consumo energético;
- d) Deverá ser dada preferência a imóveis com possibilidade de pequenas adequações, evitando reformas estruturais significativas e consequente uso intensivo de materiais de construção;
- e) Sempre que possível, considerar a existência de imóveis em zonas urbanas consolidadas para evitar novos impactos ambientais, como desmatamento, alteração de tráfego e geração de resíduos;
- f) As práticas sustentáveis deverão estar integradas ao uso contínuo do imóvel, como descarte correto de resíduos e racionalização no consumo de água e energia.

4.2. Será realizada avaliação prévia no imóvel para confirmação das características estipuladas. A desclassificação ocorrerá caso não atenda às especificações técnicas.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Condições de execução

5.2. A execução contratual da locação do imóvel se dará conforme a formalização contratual, com início imediato a partir da assinatura do contrato.

5.2. O pagamento será realizado mensalmente, mediante a apresentação da ordem de fornecimento e comprovação da disponibilidade do imóvel, estando condicionado à regularidade da prestação do serviço conforme as cláusulas contratuais.

5.3. A contratada deverá manter o imóvel em condições adequadas de uso, observando os critérios de segurança, salubridade e acessibilidade previstos na legislação vigente, bem como os requisitos mínimos estabelecidos no Decreto Municipal nº 351/2023.

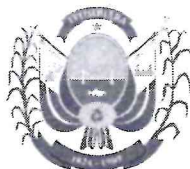
5.4. Eventuais manutenções corretivas ou adequações que não impliquem em obras estruturais deverão ser realizadas pela contratada, a fim de garantir a continuidade dos serviços públicos de saúde no local, salvo estipulação diversa em cláusula contratual.

5.5. O contrato será acompanhado e fiscalizado por servidor designado pela Administração, que registrará o histórico da execução, observando os parâmetros definidos na Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere à boa-fé, finalidade e interesse público na contratação direta.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, conforme as cláusulas pactuadas e os dispositivos da Lei nº 14.133/2021. A inexecução total ou parcial implicará nas responsabilidades previstas na legislação.

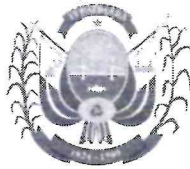
6.2. A gestão contratual deverá observar os princípios da eficiência, economicidade e publicidade, previstos na Lei nº 14.133/2021, art. 5º, bem como os procedimentos descritos no Decreto Municipal nº 351/2023, assegurando o controle e a adequada prestação do serviço público.



0146
Ene

ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ITUMBIARA

- 6.3. As partes deverão manter comunicação formal, preferencialmente por meio digital com registro, assegurando a rastreabilidade e transparência dos atos administrativos.
- 6.4. A fiscalização será exercida por fiscais formalmente designados, conforme art. 117 da Lei nº 14.133/2021, com registros periódicos no histórico do contrato, relatando eventuais não conformidades, atrasos ou falhas operacionais.
- 6.5. O contrato deverá dispor de mecanismos que assegurem a continuidade da locação, especialmente em regiões sem oferta alternativa de imóveis, como distritos e zonas de difícil acesso.
- 6.6. Os relatórios de execução contratual deverão ser elaborados conforme os modelos instituídos no Decreto Municipal nº 351/2023, contendo informações sobre: estado de conservação do imóvel, cumprimento dos prazos, regularidade documental, condições de acessibilidade e funcionamento das instalações.
- 6.7. A contratada deverá manter atualizada sua regularidade fiscal e demais requisitos habilitatórios, sob pena de suspensão dos pagamentos e adoção de medidas administrativas cabíveis.
- 6.8. Em caso de irregularidade, o fiscal notificará a contratada, indicando prazos para regularização. Persistindo a irregularidade, será lavrado termo circunstanciado e encaminhado à autoridade competente para apuração de responsabilidade.
- 6.9. As alterações contratuais seguirão os critérios legais e somente poderão ser efetivadas mediante justificativa técnica, parecer jurídico e autorização da autoridade competente, nos termos da legislação vigente.
- 6.10. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução da locação, garantindo que o imóvel continue em conformidade com os requisitos estipulados no termo de referência e demais normas aplicáveis.
- 6.11. O fiscal técnico anotará no histórico do contrato todas as ocorrências e providências adotadas, zelando pelo fiel cumprimento das cláusulas contratuais.
- 6.12. Identificada qualquer não conformidade, o fiscal técnico notificará a contratada para a devida correção, com prazos razoáveis e registros formalizados.
- 6.13. Situações que excedam a competência do fiscal serão imediatamente informadas ao gestor do contrato, para adoção de providências cabíveis.
- 6.14. Ocorrências que comprometam a execução do objeto contratual serão comunicadas pelo fiscal ao gestor do contrato com a devida urgência.
- 6.15. O fiscal técnico comunicará com antecedência o término da vigência contratual ao gestor, de modo a viabilizar a prorrogação ou nova contratação, se necessário.
- 6.16. O fiscal administrativo verificará periodicamente a documentação fiscal e de habilitação da contratada, registrando as atualizações no processo.
- 6.17. Em caso de descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo notificará o gestor do contrato para análise e decisão.
- 6.18. O gestor do contrato será responsável por manter atualizada a documentação e registros de acompanhamento da execução, relatando quaisquer ocorrências significativas.
- 6.19. As medidas adotadas pelos fiscais deverão ser validadas pelo gestor do contrato, que manterá a autoridade superior informada quando for o caso.
- 6.20. O gestor do contrato zelará pela conformidade do contrato com os requisitos legais, inclusive quanto à vigência, empenho e aditivos, controlando o fluxo de pagamento com base na regularidade da contratada.



6.21. Ao final de cada período de execução, o gestor consolidará as informações prestadas pelos fiscais em relatório técnico de desempenho, contendo eventuais apontamentos, glosas e ocorrências.

- 6.22. O gestor promoverá, quando necessário, a instauração de processo administrativo sancionador nos moldes do art. 158 da Lei nº 14.133/2021 e normativos municipais, garantindo o contraditório e ampla defesa à contratada.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Considerando a natureza da contratação por inexigibilidade, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, e nos termos do Decreto Municipal nº 351/2023, a avaliação da execução contratual observará critérios objetivos de verificação da disponibilidade e adequação do imóvel locado ao longo da vigência contratual.

7.2. A aferição para fins de pagamento será realizada mensalmente mediante vistoria técnica e administrativa, com emissão de termo de verificação de uso regular e atestado de cumprimento contratual pelos fiscais designados.

7.3. Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a contratada: 7.3.1. Não disponibilizou o imóvel nas condições exigidas; 7.3.2. Deixou de executar obrigações acessórias estipuladas contratualmente, como manutenção corretiva mínima; 7.3.3. Permitiu que o imóvel se deteriorasse por falta de conservação básica sob sua responsabilidade.

7.4. O pagamento mensal somente será autorizado mediante comprovação da regularidade do imóvel e da contratada, conforme verificação no SICAF e outros meios oficiais.

- 7.5. A medição será comprovada por relatório de fiscalização com fotografias, checklist de verificação e manifestação técnica, integrando os autos do processo de pagamento.

7.6. O recebimento provisório do objeto da locação será formalizado mensalmente por termo assinado pelos fiscais técnico e administrativo, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a apresentação da cobrança pela contratada.

7.7. O recebimento definitivo dar-se-á ao término da vigência contratual ou sua rescisão, com inspeção conclusiva do imóvel e emissão de termo detalhado atestando a entrega nas condições pactuadas.

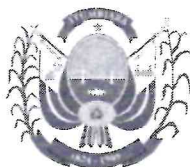
7.8. Em caso de existência de danos estruturais, inadimplemento de cláusulas de manutenção ou uso indevido do bem locado, a contratada será notificada para providências reparatórias antes do aceite definitivo, sem prejuízo da aplicação de penalidades.

7.9. A liquidação da despesa observará os requisitos do art. 68 da Lei Federal nº 14.133/2021, e exigirá recibo válida, acompanhada dos documentos comprobatórios da regularidade fiscal e trabalhista.

7.10. A Administração realizará a retenção dos tributos previstos na legislação vigente, salvo nos casos de isenção comprovada, como previsto na Lei Complementar nº 123/2006, quando aplicável.

- 7.11. O pagamento será realizado mediante ordem bancária emitida pela unidade gestora, no prazo definido em contrato, considerando a data da apresentação da documentação hábil e regular.

7.12. Nenhum pagamento será processado enquanto houver pendências documentais, técnicas ou legais imputáveis à contratada.



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ITUMBIARA

0148
Extra

7.13. Para fins de liquidação da despesa, nos termos do art. 68 da Lei Federal nº 14.133/2021, o setor competente deverá analisar o recibo apresentado quanto à sua regularidade formal e material, verificando a presença dos elementos essenciais que comprovem a efetiva prestação do serviço de locação. Deverão constar, obrigatoriamente:

7.13.1 A assinatura legível do locador ou de seu representante legal;

7.13.2 A identificação clara do período de competência correspondente ao pagamento;

7.13.3 A data de emissão do recibo, compatível com o ciclo de faturamento mensal e com os demais documentos instrutivos do processo.

7.14. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

- a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital;
- b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

7.15. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa.

7.16. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.17. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.18. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.19. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

7.20. Forma de pagamento

7.20.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.20.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

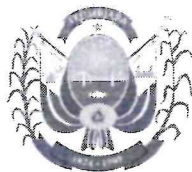
7.20.3.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.20.4. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime.

7.20.4.1. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

8.1. Em observância ao art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, a contratação ora tratada será realizada por inexigibilidade de licitação, diante da inviabilidade de competição, considerando-se a singularidade do imóvel e sua adequação exclusiva à necessidade da Administração Pública, especialmente quando inexistirem alternativas



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ITUMBIARA

0149
Eixo

equivalentes que satisfaçam os requisitos técnicos e funcionais demandados pela Administração.

8.2. A inviabilidade de competição decorre da constatação, devidamente formalizada por meio de Declaração de Inexistência de Alternativas Viáveis e Estudo Técnico Preliminar, de que o imóvel atende exclusivamente às necessidades específicas da Administração, quanto à localização, estrutura física, acessibilidade, segurança e funcionalidade.

8.3. A contratação observará o disposto no Decreto Municipal nº 351, de 27 de março de 2023, que regulamenta, no âmbito do Município de Itumbiara, os procedimentos aplicáveis à contratação direta por inexigibilidade, exigindo, para tanto:

8.3.1. Justificativa técnica detalhada que demonstre a necessidade da contratação, as peculiaridades do imóvel selecionado e a inviabilidade de competição;

8.3.2. Análise de conformidade jurídica que ateste a legalidade da contratação direta com base nos dispositivos aplicáveis da Lei nº 14.133/2021;

8.3.3. Aprovação expressa da autoridade competente, nos termos da legislação municipal e da estrutura organizacional do ente contratante;

8.3.4. Comprovação de compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado, mediante pesquisa de mercado, avaliação técnica, ou apresentação de documentação idônea, conforme §1º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

8.4. A formalização da contratação será precedida da apresentação da documentação de habilitação mínima, compatível com o objeto e o regime jurídico aplicável, notadamente:

8.4.1. Habilitação jurídica:

8.4.1.1. Documento oficial de identificação do locador (pessoa física ou jurídica);

8.4.1.2. Comprovação da propriedade ou posse legítima do imóvel, mediante matrícula atualizada do Cartório de Registro de Imóveis, emitida há no máximo 90 dias;

8.4.1.3. Alternativamente, poderá ser aceito contrato de locação em vigor com autorização expressa para sublocação, nos termos da legislação civil aplicável;

8.4.2. Regularidade fiscal e trabalhista:

8.4.2.1. Certidão conjunta de débitos relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União;

8.4.2.2. Certidão negativa de débitos estaduais e municipais, conforme o domicílio do locador;

8.4.2.3. Certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT);

8.4.3. Declarações:

8.4.3.1. Declaração de inexistência de fatos impeditivos para contratar com a Administração Pública;

8.4.3.2. Declaração formal de que o imóvel se encontra desocupado e disponível para uso imediato, em condições regulares de funcionamento, observando as normas de segurança, salubridade e acessibilidade;

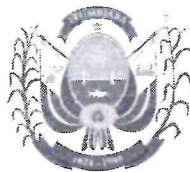
8.4.3.3. Declaração de ciência e aceitação das condições do contrato administrativo proposto.

8.5. A seleção do fornecedor será fundamentada na demonstração da adequação do imóvel aos critérios técnicos descritos neste Termo de Referência, considerando:

8.5.1. Localização estratégica e compatível com a área de abrangência da unidade pública de saúde;

8.5.2. Estrutura física compatível com a finalidade do uso (ambientes, divisões, acessos);

8.5.3. Ausência de riscos estruturais, sanitários ou jurídicos;



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ITUMBIARA

0150
Enx

8.5.4. Possibilidade de uso imediato sem necessidade de reformas estruturais significativas;

- 8.5.5. Ausência de imóveis alternativos disponíveis na mesma região com características equivalentes.

8.6. Os autos do processo deverão conter, obrigatoriamente:

8.6.1. Documento de Oficialização da Demanda (DOD);

8.6.2. Estudo Técnico Preliminar (ETP);

8.6.3. Laudo de vistoria técnica;

8.6.4. Justificativa de preço, com base em pesquisa de mercado ou documento idôneo equivalente;

8.6.5. Parecer jurídico favorável;

8.6.6. Aprovação da autoridade competente.

8.7. O fornecimento do objeto da contratação se concretiza mediante a disponibilização contínua do imóvel durante toda a vigência contratual, com garantia de acesso pleno e cumprimento de todas as obrigações legais, inclusive no que se refere à conservação da estrutura física, conforme previsto no contrato de locação administrativa.

8.8. O contrato firmado deverá conter cláusulas específicas sobre:

8.8.1. Garantia de uso pacífico do imóvel pelo ente público;

8.8.2. Possibilidade de rescisão unilateral nos termos da Lei nº 14.133/2021;

8.8.3. Previsão de fiscalização contínua da adequação e segurança do imóvel;

8.8.4. Hipóteses de penalidade por descumprimento contratual;

- 8.8.5. Previsão de prorrogação contratual, conforme art. 105 da Lei nº 14.133/2021, desde que justificada a continuidade da necessidade e observado o interesse público;

8.8.6. Condições para revisão do valor locatício em caso de variações inflacionárias, mediante justificativa técnica e formalização por termo aditivo;

8.8.7. Exigência de que o imóvel permaneça em conformidade com os critérios técnicos de salubridade, segurança e acessibilidade durante toda a vigência do contrato;

8.8.8. Possibilidade de realização de vistorias periódicas por parte da Administração para verificação do cumprimento das obrigações contratuais;

8.8.9. Obrigação do locador de comunicar previamente qualquer intenção de alienação do imóvel, garantindo o direito de preferência à Administração, nos termos da Lei nº 8.245/1991, quando aplicável.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. A estimativa de valor da presente contratação foi elaborada nos termos do art. 23, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, com base em pesquisa mercadológica, considerando imóveis com características semelhantes na localidade, sendo constatada compatibilidade com os preços praticados.

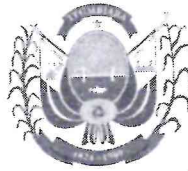
9.2. O custo estimado total da contratação é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), correspondente ao valor mensal de R\$ 500,00 por um período contratual de 10 (dez) meses.

- 9.3. A justificativa do valor considera os seguintes critérios:

9.3.1. Localização estratégica do imóvel no Distrito de Sarandi, com inexistência de outros imóveis disponíveis com as mesmas características na região;

9.3.2. Condições estruturais do imóvel que dispensam reformas estruturais significativas;

9.3.3. Adequação do espaço físico para o funcionamento de unidade básica de saúde, atendendo às normas técnicas e legais;



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ITUMBIARA

0151
Ene

9.3.4. Estimativas anteriores de mercado e comparações documentadas com outros contratos similares firmados pela Administração.

9.4. A contratação será formalizada mediante procedimento de inexigibilidade, conforme art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição por se tratar de imóvel único e adequado à necessidade da Administração.

9.5. O valor da contratação poderá ser revisto, mediante justificativa técnica e autorização da autoridade competente, nas seguintes hipóteses:

9.5.1. Ocorrência de fato superveniente que altere substancialmente as condições da contratação, como força maior ou fato do príncipe, nos termos do art. 124, II, "d" da Lei nº 14.133/2021;

9.5.2. Criação, alteração ou extinção de tributos ou encargos legais, com comprovada repercussão sobre os valores da locação;

9.5.3. Reajuste decorrente de variação inflacionária, conforme previsão contratual e mediante a aplicação de índice previamente estabelecido;

9.5.4. Revisão por acordo entre as partes, devidamente motivada, com base em fato novo superveniente que altere o equilíbrio econômico-financeiro da contratação.

9.6. Os elementos de comprovação da estimativa constam nos autos do processo, instruídos com as pesquisas de mercado, laudo técnico e parecer jurídico, conforme o disposto no Decreto Municipal nº 351/2023.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Anual.

10.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

03.21.10.301.6010.2058.3.3.90.36 - manutenção da atenção básica - outros serviços de terceiros - pessoa física

Ficha: 473

Subelemento: 15 – locação de imóveis

Fonte: 102 – receitas de impostos e de transferência de impostos - saúde

Destinação recurso: 000 – recursos que não se enquadram nos detalhamentos anteriores

10.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária Anual respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Itumbiara, Estado de Goiás, 09 de maio de 2025.


ELINAMAR ARANTES SILVA
Secretária Municipal de Saúde
Gestora do Fundo Municipal de Saúde
Itumbiara-GO

Elinamar Arantes Silva
Secretária Municipal de Saúde


LEIDIENE RESENDE SILVA A.
SUPERINTENDENTE DE ATENÇÃO
PRIMÁRIA À SAÚDE