



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 12045/2025.

1. DO OBJETO

Locação do imóvel localizado na Rua Palmeiras, esquina com a Rua Marechal Deodoro da Fonseca, Centro, Lote 43, Quadra 25, com área total de 1.265,90 metros quadrados para atender as necessidades da Secretaria de Saúde, com funcionamento do Hospital Municipal de Anicuns.

ITEM	QUANT.	UNIDADE	DESCRIÇÃO
1	12 meses	LOCAÇÃO	LOCAÇÃO DE PRÉDIO COM ESTRUTURAS PARA SEDE DO HOSPITAL MUNICIPAL DE ANICUNS

VALOR MENSAL: R\$ 20.798,52 (Vinte mil e setecentos e noventa e oito reais e cinquenta e dois centavos).

VALOR GLOBAL: R\$ 249.582,24 (Duzentos e quarenta e nove mil e quinhentos e oitenta e dois reais e vinte e quatro centavos).

2. DA JUSTIFICATIVA QUE DEMONSTREM A SINGULARIDADE DO IMÓVEL

2.1 A locação do imóvel justifica-se por se tratar de edificação que já abriga o Hospital Municipal de Anicuns, encontrando-se plenamente adequada às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde. O imóvel está localizado em área central do município, na Rua Palmeiras, esquina com a Rua Marechal Deodoro da Fonseca, Centro, o que garante fácil acesso à população e contribui para a eficiência do atendimento.

O prédio possui área total de **1.265,90 m²**, com **36 (trinta e seis) cômodos**, distribuídos de forma compatível com as atividades hospitalares, incluindo recepção, consultórios, enfermarias, centro cirúrgico, setores administrativos e demais dependências necessárias ao regular funcionamento da unidade.

Além disso, o imóvel dispõe de infraestrutura completa, permitindo a continuidade imediata dos serviços de saúde, inclusive os de caráter essencial, sem necessidade de adaptações estruturais.

Dessa forma, restam demonstradas a singularidade e a adequação do imóvel, sendo sua manutenção indispensável para assegurar a continuidade dos serviços públicos de saúde prestados à população de Anicuns.

DO ENQUADRAMENTO NA HIPÓTESE DE INEXIGIBILIDADE E REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

2.1. A locação de que trata este processo está prevista no art. 74 da Lei Federal, conforme demonstra-se:

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.

2.2. As habilitações jurídica, fiscal, social, trabalhista e capacidade técnica serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

3.2.1 Pessoa Jurídica.

I- Contrato social acompanhando de cópia de documentos dos sócios, bem como inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ).

II- a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei.

III- a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

IV- a regularidade perante a Justiça do Trabalho (CNDT).

V- Declaração que não emprega menor, na forma da Constituição Federal.

3.2.2 Pessoa Física

I Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF).

II A regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei.

a regularidade perante a Justiça do Trabalho (CNDT).

III- Declaração que não emprega menor, na forma da Constituição Federal.

3. ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

3.1. O imóvel deverá ser entregue em total condição de funcionamento, bem como devolvido da mesma maneira.

3.2. Qualquer inconsistência identificada antes da utilização do imóvel deverá constar em laudo anexado ao contrato de locação.

3.3. Todas as despesas de utilização ficarão por conta do LOCATÁRIO, exceto IPTU, que será de responsabilidade do LOCADOR.

4. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

4.1. São obrigações da Contratante:

5.1.1. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidos no contrato e seus anexos.

5.1.2. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos serviços recebidos provisoriamente com as especificações constantes neste termo e anexos, para fins de aceitação e recebimento definitivo.

5.1.3. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja reparado ou corrigido.

5.1.4. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão especialmente designada.

5.1.5. Efetuar o pagamento à contratada no valor correspondente a prestação de serviço do objeto, no prazo e forma estabelecidos no edital e anexos.

4.2. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

5. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

5.1. Permitir e facilitar a inspeção da prestação do serviço, pela fiscalização da administração, sem se eximir de sua responsabilidade.

5.2. A responsabilidade exclusiva por danos causados à administração ou a terceiros, inclusive por qualquer de seus empregados ou prepostos.

5.3. O pagamento regular de todos os tributos que incidirem sobre a locação e o imóvel.

5.4. Manter-se durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, considerando todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no termo de referência.

5.5. A CONTRATADA é responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

5.6. A inadimplência da CONTRATADA, com referência aos encargos estabelecidos no item não transfere à administração pública a responsabilidade por seu pagamento.

6. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

6.1. Nos termos do art. 117, e seus parágrafos, da Lei Federal n. 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a locação, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

6.2. A fiscalização de que trata este item não exclui, nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes, de conformidade

com o art. 120 da Lei Federal n. 14.133/2021.

7. DO PAGAMENTO

7.1. As regras para pagamento serão as estipuladas a partir do art. 141 ao 146 da Lei Federal n.14.133/2021, desde que observados os seguintes requisitos:

8.1.1. Apresentação de nota fiscal de acordo com a legislação vigente à época da emissão (nota fiscal eletrônica, se for o caso), acompanhada da prova de regularidade para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da Contratada; da prova de regularidade relativa à Seguridade Social; do Certificado de Regularidade do FGTS – CRF, comprovando regularidade com o FGTS; e da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, emitida pela justiça do trabalho.

8.1.2. Inexistência de fato impeditivo para o qual tenha concorrido a contratada.

8.1.3. A nota fiscal apresentada em desacordo com o estabelecido no Termo de Referência, na Nota de Empenho ou com qualquer circunstância que desaconselhe o pagamento será devolvida à Contratada e nesse caso o prazo para o pagamento será interrompido e reiniciado a partir da respectiva regularização.

7.2. O pagamento somente será realizado após o recebimento definitivo do objeto, nas quantidades específicas referentes as ordens de serviço.

7.3. Ocorrendo o adimplemento da obrigação contratual, a CONTRATADA emitirá Nota Fiscal que, após a devida atestação, será objeto de pagamento a ser processado no prazo de até 30 (trinta) dias, para cada exercício, mediante Ordem Bancária creditada em conta corrente indicada pela CONTRATADA.

7.4. Havendo erro no documento de cobrança, ou outra circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará pendente e o pagamento será suspenso até que a CONTRATADA providencie as medidas saneadoras necessárias, não ocorrendo, neste caso, quaisquer ônus por parte do CONTRATANTE.

7.5. Se a CONTRATADA for optante pelo Simples Nacional, essa condição deverá ser informada na Nota Fiscal/Fatura, sob pena de ter retidos na fonte os tributos incidentes sobre a operação, relacionados no art. 13 da Lei Complementar 123/2006.

7.6. Nenhum pagamento será feito à CONTRATADA, caso a locação seja rejeitada pela fiscalização do contrato; circunstância em que deverão ser substituídos pela CONTRATADA de modo a obter a aprovação da fiscalização.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. A despesa para o exercício atual correrá por conta da seguinte dotação orçamentária: 04.15.10.122.1004.2.077.339036.15 Ficha 211 Fonte 102.

9. PENALIDADES

9.1. O descumprimento de qualquer exigência deste Termo de Referência implicará na aplicação das sanções descritas nos art. 155 da Lei Federal n. 14.133/2021.

9.2. A Contratada que não cumprir integralmente as obrigações contratuais assumidas, garantida a prévia defesa, estará sujeita às sanções previstas no art. 156 da Lei Federal n. 14.133/2021.

10. DA VIGÊNCIA E REAJUSTE

10.1. A vigência da contratação será até 31 de dezembro de 2026, podendo ser prorrogada, na forma legal.

10.2. Os preços são fixos e irrevogáveis no prazo de doze meses contado da data limite para apresentação das propostas.

10.3. Ultrapassado o prazo de que trata o item anterior, o contrato poderá ser reajustado pelo índice IPCA.

11. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

11.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução, pelas razões abaixo justificadas:

12.1.1. O objeto da presente contratação não gera obrigações posteriores para a contratada, bem como a possibilidade de ocorrência de prejuízos financeiros inerentes à execução do contrato sendo pouco significativa.

12. ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS

12.1. O custo da contratação está sendo estimado no valor mensal de R\$ 20.798,52 (Vinte mil, setecentos e noventa e oito reais e cinquenta e dois centavos), perfazendo o valor global anual de R\$ 249.582,24 (Duzentos e quarenta e nove mil, quinhentos e oitenta e dois reais e vinte e quatro centavos) decorrente de avaliação elaborada por comissão específica.

13. DA CONTRATAÇÃO DIRETA

13.1. O presente caso é de Inexigibilidade de Licitação, conforme art. 74, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/21.



14. APROVAÇÃO

14.1. O presente Termo de Referência foi consolidado a partir de informações apuradas pelo Departamento de Compras, em harmonia com a legislação de referência, quando verificou-se a viabilidade da contratação.

Anicuns/GO, 12 de dezembro de 2025.

Rodrigo Da Silva Queiroz
Órgão: Secretaria Municipal de Saúde
CNPJ: 03.587.269/0001-04