TERMO DE REFERÊNCIA

DISPENSA DE LICITAÇÃO

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE TRÊS RANCHOS

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel para a sede do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS). Conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
01	Locação de um imóvel localizado na cidade de Três Ranchos – GO, destinado a sediar a sede do CAPS I. Descrição do imóvel: 06 salas com banheiro, 02 salas com banheiro conjugado, 01 área, 02 banheiros sociais, 01 cozinha, 01 dispensa, 01 espaço para atividades coletivas e terapêuticas de aproximadamente 100m², 01 piscina aquecida.	MENSAL	12,00	R$ 4.498,35	R$ 53.980,20

1.2. Trata-se da locação de imóvel localizado na cidade de Três Ranchos – GO, destinado à instalação e ao funcionamento da sede do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I), visando atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde e garantir espaço físico adequado ao desenvolvimento das atividades administrativas, assistenciais e terapêuticas. A contratação terá vigência de 12 (doze) meses, com pagamento realizado mensalmente, conforme as condições estabelecidas no contrato.

1.3. O objeto desta contratação consiste na locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da sede do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I), no Município de Três Ranchos – GO, pelo período de 12 (doze) meses. Trata-se de serviço comum, nos termos do art. 3º, inciso II, do Decreto Federal nº 10.818/2022, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos neste Termo de Referência, mediante especificações usuais de mercado, devendo ser observadas as condições estabelecidas neste instrumento e a legislação aplicável.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A locação de imóvel para instalação e funcionamento da sede do CAPS I (Centro de Atenção Psicossocial) faz-se necessária em razão das condições inadequadas apresentadas pelo atual imóvel onde estão instalados os serviços, o qual vem apresentando sérios problemas estruturais que comprometem a segurança, a salubridade e a adequada prestação dos serviços aos usuários e aos profissionais. A situação foi

Prefeitura Municipal de Três Ranchos – GO
Av. Coronel Levino Lopes Coelho, 17/18 - Centro - 75720-000 (64) 3433-3214 sac@tresranchos.go.gov.br
www.tresranchos.go.gov.br

agravada pelas fortes chuvas ocorridas recentemente, que ocasionaram danos e comprometimentos em diversas salas e dependências do imóvel, prejudicando a utilização adequada dos espaços e dificultando o desenvolvimento das atividades assistenciais, administrativas e terapêuticas realizadas pela equipe do CAPS I. Diante desse cenário, torna-se necessária a busca por um imóvel que apresente condições estruturais, físicas e sanitárias compatíveis com a natureza dos serviços ofertados. Ressalta-se que o Fundo Municipal de Saúde não dispõe de imóvel próprio com espaço adequado para atender às necessidades de funcionamento do CAPS I, sendo necessária a locação de imóvel que possibilite a continuidade e a adequada execução dos serviços de atenção psicossocial. A disponibilização de uma sede adequada é fundamental para garantir a oferta de atenção especializada e contínua aos usuários da Rede de Atenção Psicossocial, proporcionando ambiente apropriado para acolhimento, acompanhamento, atendimento individual e coletivo, atividades terapêuticas, oficinas e demais ações desenvolvidas pela equipe multiprofissional. Além disso, um espaço físico adequado contribui diretamente para a qualidade e a humanização do atendimento, assegurando melhores condições de acolhimento, privacidade e segurança aos usuários, familiares e profissionais. A existência de uma sede específica e estruturada também favorece a organização dos serviços, a autonomia das atividades do CAPS I e o fortalecimento da articulação com os demais serviços que integram a rede municipal de saúde. A locação de um novo imóvel também se justifica pela necessidade de garantir condições adequadas de trabalho aos profissionais, bem como preservar a continuidade dos atendimentos, evitando que as limitações estruturais do imóvel atualmente utilizado ocasionem prejuízos às atividades desenvolvidas pelo serviço. Dessa forma, considerando os graves problemas estruturais existentes no imóvel atual, os danos ocasionados pelas recentes fortes chuvas, o comprometimento de diversas salas e a inexistência de imóvel próprio do Fundo Municipal de Saúde que atenda às necessidades do serviço, aliada a ausência de reparos eficientes no imóvel por parte do Locador / Contratado, evidencia-se a necessidade de locação de imóvel adequado para sediar o CAPS I, de modo a assegurar a continuidade dos atendimentos e a prestação de um serviço de saúde mental com segurança, qualidade, privacidade e condições adequadas aos usuários e à equipe profissional.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Considerando que o valor estimado da contratação não ultrapassa os limites previstos no art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, a adoção da dispensa de licitação revela-se economicamente mais vantajosa, evitando custos administrativos desproporcionais à aquisição.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel deverá atender integralmente às especificações, condições e requisitos estabelecidos neste Termo de Referência, apresentando estrutura física adequada à instalação e ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I), em conformidade com as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

4.2. O imóvel objeto desta contratação deverá estar localizado no Município de Três Ranchos – GO, destinando-se exclusivamente ao funcionamento da sede do CAPS I,

Prefeitura Municipal de Três Ranchos – GO
Av. Coronel Levino Lopes Coelho, 17/18 - Centro - 75720-000 (64) 3433-3214 sac@tresranchos.go.gov.br
www.tresranchos.go.gov.br

proporcionando espaço adequado ao desenvolvimento das atividades administrativas, assistenciais, de acolhimento e terapêuticas.

4.3. O locador deverá apresentar documentação que comprove a propriedade do imóvel ou a legitimidade para disponibilizá-lo para locação, bem como os documentos necessários à formalização do contrato.

4.4. O locador deverá disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso, habitabilidade, conservação, higiene e segurança, garantindo instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento.

4.5. O imóvel deverá possuir estrutura física compatível com as atividades desenvolvidas pelo CAPS I, garantindo ambientes apropriados para atendimento individual, atividades coletivas, acompanhamento dos usuários e demais serviços prestados pela unidade.

4.6. As instalações e os equipamentos que integram o imóvel deverão permanecer em condições adequadas de funcionamento, cabendo ao locador realizar os reparos e as manutenções de sua responsabilidade, conforme as disposições legais e contratuais aplicáveis, ficando também sob sua responsabilidade o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidente sobre o imóvel durante todo o período da locação.

4.7. A Administração Municipal poderá realizar vistoria prévia no imóvel, a fim de verificar suas condições físicas, estruturais e de funcionamento, bem como elaborar relatório de vistoria para registro do estado de conservação no início da locação.

4.8. O imóvel deverá permanecer disponível à Administração Municipal durante todo o período da contratação, sendo vedadas alterações que comprometam sua estrutura, segurança ou utilização sem a prévia comunicação e autorização, quando necessária.

5. DA EXECUÇÃO DO OBJETO E DO RECEBIMENTO

5.1. A execução do objeto terá início após a formalização do contrato, mediante a disponibilização do imóvel à Administração Municipal, destinado à instalação e ao funcionamento da sede do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I), localizado no Município de Três Ranchos – GO. O locador deverá entregar o imóvel em condições adequadas de uso, conservação, higiene e segurança, garantindo o pleno funcionamento de suas instalações. A execução será acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato designado pela Administração Municipal, que verificará o cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

5.2. O imóvel poderá ser rejeitado, total ou parcialmente, caso apresente condições inadequadas de utilização ou esteja em desacordo com as especificações e exigências estabelecidas neste Termo de Referência, ficando o locador obrigado a realizar as correções e adequações necessárias, às suas expensas, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, sem prejuízo das penalidades contratuais cabíveis.

5.3. O imóvel será considerado definitivamente recebido após a realização de vistoria e a verificação de suas condições de conservação, segurança, funcionamento e adequação às finalidades da contratação, mediante atesto do setor competente.

Prefeitura Municipal de Três Ranchos – GO
Av. Coronel Levino Lopes Coelho, 17/18 - Centro - 75720-000 (64) 3433-3214 sac@tresranchos.go.gov.br
www.tresranchos.go.gov.br

5.4. Na hipótese de a verificação a que se refere o subitem anterior não ser procedida dentro do prazo fixado pela Administração, o recebimento definitivo será considerado realizado após o esgotamento do referido prazo, desde que não haja pendências ou irregularidades formalmente registradas.

5.5. O recebimento do imóvel não exclui a responsabilidade do locador por eventuais vícios, defeitos estruturais ou problemas de funcionamento posteriormente identificados, permanecendo o locador responsável pelas obrigações que lhe competirem, conforme a legislação aplicável e as disposições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato.

6. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA E DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

6.1. O interessado deverá comprovar o atendimento às condições de habilitação previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, mediante apresentação da documentação exigida neste Termo de Referência, sendo necessária a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista, quando aplicável.

6.2. Os interessados que possuam condições de atender ao objeto da contratação deverão encaminhar suas propostas de preços no prazo de 03 (três) dias úteis, por meio do e-mail: dispensas@tresranchos.go.gov.br, ou mediante protocolo no endereço: Avenida Coronel Levino Lopes, nº 02, Centro, Três Ranchos – GO, Setor de Licitações, após a publicação do aviso no Diário Oficial dos Municípios (AGM), no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no site oficial do Município.

6.3. A proposta de preços compatível com esse termo de referência, deverá constar:

a) Descrição;
b) Valor Unitário;
c) Valor Total;
d) Identificação e assinatura do responsável pela proposta.

6.4. No caso de empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

6.5. Em se tratando de microempreendedor individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br;

6.6. No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;

6.7. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

6.8. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de

Prefeitura Municipal de Três Ranchos – GO
Av. Coronel Levino Lopes Coelho, 17/18 - Centro - 75720-000 (64) 3433-3214 sac@tresranchos.go.gov.br
www.tresranchos.go.gov.br

02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

6.9. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

6.10. Prova de inexistência de débitos sede municipal;

6.11. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

6.12. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

6.13. Caso o licitante seja considerado isento dos tributos municipais relacionados ao objeto licitatório, deverá comprovar tal condição mediante declaração da Fazenda Municipal do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei;

6.14. Caso o licitante detentor do menor preço seja qualificado como microempresa ou empresa de pequeno porte deverá apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que esta apresente alguma restrição, sob pena de inabilitação;

6.15. Em se tratando de pessoa física, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

a) Documento oficial de identificação com foto e Cadastro de Pessoa Física (CPF);
b) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão conjunta expedida pela Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN);
c) Prova de regularidade perante a Fazenda Estadual do domicílio do interessado;
d) Prova de regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio do interessado;
e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), ou certidão positiva com efeitos de negativa, quando exigível.

6.16. As certidões apresentadas deverão estar dentro do prazo de validade na data da contratação, admitindo-se certidões positivas com efeitos de negativas, nos termos da legislação aplicável.

7. DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento será efetuado mensalmente, em até 30 (trinta) dias, contados da apresentação do recibo ou documento fiscal correspondente pelo locador, devidamente atestado pelo fiscal do contrato. O pagamento ficará condicionado à verificação da efetiva disponibilização do imóvel, bem como ao cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato. A liquidação da despesa ocorrerá após a certificação pelo setor competente de que o imóvel permaneceu disponível à Administração Municipal durante o período correspondente ao pagamento. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, mediante crédito em conta de titularidade do locador, em instituição financeira por ele indicada.

7.2. O recibo ou documento fiscal deverá ser acompanhado, quando aplicável, da comprovação da regularidade fiscal e trabalhista do locador, conforme as exigências legais pertinentes.

Prefeitura Municipal de Três Ranchos – GO
Av. Coronel Levino Lopes Coelho, 17/18 - Centro - 75720-000 (64) 3433-3214 sac@tresranchos.go.gov.br
www.tresranchos.go.gov.br

7.3. Constatando-se a situação de irregularidade da contratada, 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. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da contratante.

7.4. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Três Ranchos – GO, para o exercício financeiro do ano de 2026;

10.10.301.1019.2.024 - Manutenção do Fundo Municipal de Saúde;

339036 – Outros Serviços De Terceiros Pessoa Física.

Três Ranchos-Go, 29 de outubro de 2026.

_____

MICHELE SANTOS DA CRUZ MARANGONI
CPF N° 000.390.641-82
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Prefeitura Municipal de Três Ranchos – GO
Av. Coronel Levino Lopes Coelho, 17/18 - Centro - 75720-000 (64) 3433-3214 sac@tresranchos.go.gov.br
www.tresranchos.go.gov.br