

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL, ART. 74, V, LEI 14.133/21

1. DO OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência visa a Contratação Direta, por Inexigibilidade de Licitação para Locação de imóvel com no mínimo 280M² para atender acomodar o Setor de Imunização da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas/MA, conforme tabela, condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

2. ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DE CONSUMO

- 2.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO						
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unit.	R\$ Mensal	R\$ Total
1	Locação de imóvel com no mínimo 280M ² para atender acomodar o Setor de Imunização da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas/MA	mês	12	R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
Valor Total					R\$ 120.000,00	

3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

- 3.1. A escolha do imóvel localizado na Rua Antônio Jacobina, nº 1319, quadra 17, lote 04, Centro, Balsas/MA, de propriedade da Sra. Eurídice Carmem de Albuquerque Lima, justifica-se pela natureza singular do objeto, dada a adequação específica da estrutura física, localização estratégica e histórico de utilização contínua pelo Setor de Imunização da Secretaria Municipal de Saúde, o que o diferencia dos demais imóveis disponíveis no mercado local.
- 3.2. Trata-se de um espaço com 280m², que atende integralmente aos critérios técnicos exigidos para o funcionamento de uma unidade de saúde voltada à imunização, tais como: ambiente salubre, áreas de espera e atendimento, armazenamento adequado de vacinas, facilidade de acesso para a população, e proximidade de outros serviços de saúde. Além disso, o imóvel já passou por adequações físicas e adaptações técnicas para o exercício das atividades do setor, o que o torna particularmente apropriado e eficiente para essa finalidade.
- 3.3. Outro ponto relevante é que não há, atualmente, outro imóvel público ou privado com características equivalentes disponíveis para imediata ocupação sem que haja a necessidade de obras, reformas ou longos prazos de adaptação. O imóvel ora considerado permite continuidade imediata do serviço público essencial e evita prejuízos à população, sobretudo no contexto de campanhas de vacinação e controle de doenças transmissíveis.
- 3.4. Dessa forma, a singularidade do objeto decorre não apenas de características técnicas e funcionais específicas, mas também da consolidação do local como referência para a comunidade, garantindo maior eficiência, economia de recursos e segurança na prestação do serviço.

4. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO

- 4.1. A presente contratação, embora decorrente de situação de inexigibilidade de licitação, exige a demonstração da vantajosidade e da compatibilidade do preço com o valor de mercado, em conformidade com os princípios da economicidade e da legalidade que regem a Administração Pública.
- 4.2. Nesse sentido, foi realizado Laudo de Avaliação Técnica do Imóvel, situado na Rua Antônio Jacobina, nº 1319, quadra 17, lote 04, Centro, Balsas/MA, de propriedade da Sra. Eurídice Carmem de Albuquerque Lima, tendo como objetivo a determinação do valor de locação.



O estudo técnico foi elaborado com base no método comparativo direto de dados de mercado, conforme a norma NBR 14.653-2, e considerou elementos essenciais para a finalidade do imóvel avaliado.

- 4.3. O laudo concluiu pelo valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, com área edificada de 285m², correspondendo a um valor justo e compatível com a realidade do mercado imobiliário da zona urbana de Balsas/MA. A metodologia aplicada apresenta precisão e fundamentação técnica adequada, estando assinada por profissional habilitado, com registro no CREA/MA.
- 4.4. Diante disso, considera-se devidamente justificado o preço proposto para a locação, sendo este condizente com os valores praticados no mercado e atendendo às exigências legais quanto à formalização de contratos administrativos.

5. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. A presente contratação fundamenta-se no disposto no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, que regulamenta a Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
- 5.2. A Secretaria Municipal de Saúde da Prefeitura Municipal de Balsas enfrenta uma situação crítica em relação à acomodação do Setor de Imunização. O espaço atualmente utilizado para as atividades de imunização encontra-se em um imóvel cujo contrato venceu em dezembro de 2024. Essa condição coloca em risco não apenas a continuidade dos serviços prestados, mas também a efetividade e a eficiência das ações de saúde pública fundamentais para a comunidade. A necessidade de regularização contratual de locação do Setor de Imunização decorre da urgência em garantir que a população tenha acesso ininterrupto aos serviços vacinais, especialmente considerando as campanhas de imunização que são essenciais para o controle de doenças transmissíveis. A descontinuidade na oferta desses serviços pode levar a consequências graves para a saúde coletiva, como surtos de doenças que poderiam ser prevenidas por meio de vacinas adequadas e oportunas. Diante desse cenário, é necessário reconhecer que a problemática não se restringe ao aspecto físico da falta de um espaço adequado, mas envolve uma série de implicações diretas para a saúde da população. O Setor de Imunização desempenha um papel vital no enfrentamento de epidemias e na promoção da saúde, sendo fundamental para a proteção e segurança epidemiológica da comunidade. Portanto, atender essa demanda não é apenas uma questão administrativa, mas uma urgência que implica diretamente no bem-estar da população de Balsas. A relevância dessa demanda se alinha com os princípios do interesse público, pois uma solução eficaz para o problema da acomodação do Setor de Imunização assegurará a continuidade dos serviços essenciais de saúde, promovendo o direito à saúde da população e contribuindo para a prevenção de doenças através da imunização adequada. Assim, é imprescindível que o processo de contratação para a nova sede do setor ocorra com celeridade e rigor técnico, de forma a garantir uma resposta ágil e eficaz às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde e da população que depende de seus serviços.

6. DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ORGANIZAÇÃO

- 6.1. A presente demanda não está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) vigente, uma vez que não foi inserida pela gestão municipal anterior, responsável pela elaboração do referido plano. Diante disso, e considerando a necessidade urgente de regularização da locação do imóvel onde atualmente funciona o Setor de Imunização, será necessária a atualização do PCA pela atual gestão, a fim de adequar o planejamento à realidade e garantir a continuidade dos serviços essenciais de saúde pública.

7. DA VISTORIA

- 7.1. A vistoria no imóvel foi realizada de forma simultânea à avaliação estrutural e econômica, permitindo uma análise completa e integrada das condições do espaço. Durante a visita técnica, foram observadas as características físicas, a funcionalidade dos ambientes, a salubridade, a

segurança e a adequação às exigências operacionais do Setor de Imunização. Essa abordagem conjunta garantiu maior precisão na definição do valor locatício, além de assegurar que o imóvel atende plenamente às necessidades do serviço público ao qual se destina.

8. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

9. DA SUBCONTRATAÇÃO

- 9.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

10. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

- 10.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados do início da vigência que consta descrita no instrumento contratual, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 10.1.1. O objeto do presente termo de referência é enquadrado como contínuo, sendo a vigência plurianual mais vantajosa conforme descrito em Estudo Técnico Preliminar.
- 10.1.2. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.
- 10.2. Havendo necessidade o contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.
- 10.3. O instrumento contratual oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

- 11.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de **CONTRATAÇÃO DIRETA**, na modalidade **INEXIGIBILIDADE**, com fundamento no art. 74, V da Lei Federal 14.133/2021.

Forma de execução

- 11.2. O objeto será executado de forma contínua.

12. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

12.1. Para Pessoa Física:

- 12.1.1. Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis;
- 12.1.2. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união do LOCADOR/PROPRIETÁRIO;
- 12.1.3. Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF);
- 12.1.4. Comprovante de residência;
- 12.1.5. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.

12.2. Para Pessoa Jurídica:

- 12.2.1. Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis;
- 12.2.2. Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- 12.2.3. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união;
- 12.2.4. Certidão de regularidade perante a Fazenda estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei
- 12.2.5. Certificado de regularidade do FGTS;



- 12.2.6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 12.2.7. Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF);
- 12.2.8. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.

13. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 13.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 13.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.
- 13.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito, sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, conforme endereço eletrônico informado pela contratada na sua proposta comercial.
- 13.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 13.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Fiscalização

- 13.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

- 13.7. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração
 - 13.7.1. O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (art. 117, §1º da Lei nº 14.133, de 2021).
 - 13.7.2. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
 - 13.7.3. O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.
 - 13.7.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas apazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
 - 13.7.5. O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

Fiscalização Administrativa

- 13.8. O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apó



e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

- 13.8.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

Gestor do Contrato

- 13.9. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.
- 13.10. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- 13.11. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- 13.12. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.
- 13.13. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.
- 13.14. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.
- 13.15. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Prefeitura Municipal de Balsas deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Órgão: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE BALSAS - FMS
Unidade: Orçamentária: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - FMS
Ação:
Função: 10
Subfunção: 305
Programa: 1010
Projeto/ Atividade/ Oper. Especial: 2-057
Unidade Orçamentária: 10.305.1010.2-057 - MANUTENÇÃO DA VIGILÂNCIA EM SAÚDE
Natureza do Serviço: 3.3.90.36.00.00 - Outros serviços de terceiros - Pessoa Física
Fonte de Recursos:
 500 - Recursos não vinculados de impostos
 600 - Transferências Fundo a Fundo de Recursos do SUS provenientes do Governo Federal - Bloco de Manutenção das Ações e Serviços Públicos de Saúde
 621 - Transferências Fundo a Fundo de Recursos do SUS provenientes do Governo Estadual

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

15. DOS CRITÉRIOS PARA PAGAMENTO

- 15.1. O pagamento relativo ao aluguel será realizado mensalmente na conta informada pelo LOCADOR/PROPRIETÁRIO.
- 15.2. Vencido o mês relativo ao aluguel, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma da seção anterior, prorrogáveis por igual período.
- 15.3. Deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação das certidões de regularidade junto à Receita Federal do Brasil/Previdência, Município (dívida ativa e tributos), nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 15.4. Constatando-se 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. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.
- 15.5. 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.
- 15.6. 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.
- 15.7. 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 fiscal.
- 15.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, conforme item anterior.
- 15.9. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 15.10. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 15.11. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 15.11.1. 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.

Balsas/MA, 24 de Março de 2025



Gracivania Souza da Graça Silva
Equipe de planejamento da contratação

