

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, ART. 74, V, LEI 14.133/2021.

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência visa a Contratação Direta, por Inexigibilidade de Licitação para Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS, 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:

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de imóvel situado à Rua São Pedro, número 478, Bairro Bacaba, Balsas, destinado a abrigar as instalações do Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS.	Mês	12	10.000,00	120.000,00

3.DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL:

3.1. Após análise detalhada das opções disponíveis no mercado local, foi constatado que dentre as opções de outros imóveis na cidade que pudessem atender plenamente as necessidades da administração pública, concluiu que o imóvel localizado na Rua São Pedro, número 478, Bairro Bacaba, Balsas, é a melhor opção de espaço para abrigar as instalações do Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS.

3.2. O imóvel apresenta características que o tornam a melhor solução para abrigar as instalações do Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS, considerando os seguintes fatores:

3.2.1. **Estrutura Física:** o imóvel possui 1.113,25M2, com possibilidade de adequação interna para melhor funcionamento do Programa;

3.2.2. **Localização:** o imóvel fica em uma área que conta com fornecimento de água potável, energia elétrica, telefone, pavimentação asfáltica,



iluminação pública, coleta de lixo regular, e fica próximo a uma avenida importante na cidade, sendo de fácil acesso ao público alvo do programa.

3.3. A análise das alternativas disponíveis durante a elaboração o Estudo Técnico Preliminar revelou que, considerando o impacto no alcance dos objetivos do programa, a locação de espaço e a construção nova se destacam pelo potencial de atender rapidamente às demandas, enquanto as unidades móveis e parcerias públicas/privadas oferecem soluções mais inovadoras, mas com limitações em qualidade e conforto.

3.4. No entanto, a construção de um imóvel demanda tempo necessário para elaborações de projetos e orçamentos, obtenção de licenças necessárias, tempo para licitação, tempo para a obra. Mediante a isso, a locação do imóvel situado na Rua São Pedro, número 478, Bairro Bacaba, Balsas, apresenta-se como a melhor solução, considerando questões de economia e localização do imóvel.

4. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

4.1. Independentemente do procedimento que antecede a contratação, cabe à Administração demonstrar a conformidade do preço ajustado com o valor praticado no mercado. Para tanto, deverá aferir o valor a partir do laudo de avaliação do imóvel a ser realizado pelo setor responsável do Município.

4.2. Trata-se de uma condição indispensável para assegurar a adequação e a vantajosidade da contratação. Logo, o fato de a contratação decorrer de inexigibilidade de licitação não constitui razão para afastar esse dever.

4.3. Nessas situações, a justificativa do preço requer a demonstração de sua adequação levando em conta o valor definido na avaliação do imóvel realizada pelo setor responsável.

4.4. Com efeito, a justificativa do preço se deu através de laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado.

5. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.

5.1. A contratação em questão é essencial para garantir a efetividade do Programa Municipal de Combate às Infecções Sexualmente Transmissíveis (ISTs) e AIDS, que desempenha um papel crucial na promoção da saúde pública e na redução da disseminação dessas doenças no município de Balsas. O programa está estruturado em quatro eixos fundamentais: 1) Promoção e Prevenção, visando aumentar a conscientização sobre ISTs e AIDS; 2) Diagnóstico, Tratamento e Assistência, assegurando acesso a cuidados médicos adequados; 3) Desenvolvimento Institucional, focando na capacitação de profissionais e





aprimoramento dos serviços prestados; e 4) Parcerias com Organizações da Sociedade Civil, que fortalecem o trabalho comunitário e ampliam o alcance das ações.

5.2. A locação de um imóvel adequado é imprescindível para proporcionar as instalações físicas necessárias ao pleno funcionamento deste programa. A falta de um espaço apropriado compromete não apenas a realização das atividades previstas, mas também a eficácia das iniciativas destinadas à população vulnerável que requer apoio e orientação. As atividades planejadas incluem atendimentos médicos, campanhas educativas e ações de prevenção, que somente poderão ser realizadas de forma eficiente em um ambiente estruturado e acessível.

5.3. O impacto negativo da não realização desta contratação é significativo. Sem a locação do imóvel, fica impossível implementar as ações e serviços básicos imprescindíveis ao combate das ISTs e AIDS, resultando na continuidade da propagação dessas doenças e colocando em risco a saúde da população. Além disso, o não atendimento dessa demanda pode gerar desconfiança na comunidade em relação aos serviços de saúde pública, afetando a adesão a futuras campanhas de prevenção e tratamento.

5.4. Portanto, esta contratação possui enorme relevância para o interesse público, uma vez que contribuirá diretamente para a melhoria da qualidade de vida da população, a promoção da saúde e a proteção do bem-estar coletivo. Ao atender a uma necessidade urgente e justa de prover infraestrutura adequada para o desenvolvimento das ações do programa, a Secretaria Municipal de Saúde estará cumprindo seu papel de zelar pela saúde da comunidade, respeitando os preceitos legais estabelecidos pela Lei 14.133/2021, que orienta as contratações públicas em busca de eficiência, transparência e benefício social.

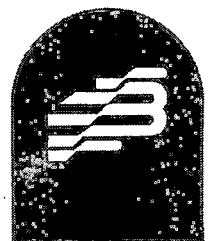
5.5. Diante do exposto, reforçamos a importância da locação do imóvel como um passo fundamental para o fortalecimento do Programa Municipal de Combate às Infecções Sexualmente Transmissíveis e AIDS, assegurando que as ações de prevenção e tratamento possam ser implementadas de maneira eficaz e acessível à população de Balsas.

6. DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ORGANIZAÇÃO.

6.1. A presente aquisição está prevista no Plano de Contratações Anual referente ao exercício de 2025.

7. DA VISTORIA.

7.1. A vistoria no imóvel foi realizada por meio de relatório de avaliação realizado pelo setor competente da Prefeitura Municipal.



28

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, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

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 propriedade do imóvel;
- 12.1.2. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união do LOCADOR/PROPRIETÁRIO;
- 12.1.3. Certidão negativa de débitos municipais do proprietário.
- 12.1.4. Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF);
- 12.1.5. 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 técnico 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 técnico do contrato anotar 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 técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.





- 13.7.3. O fiscal técnico 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 aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
- 13.7.5. O fiscal técnico 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 administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

- 13.8.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo 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



obstam 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 anual deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Unidade Orçamentária: Fundo Municipal de Saúde - FMS

Órgão: Fundo Municipal de Saúde de Balsas - FMS

Ação

Função: 10

Subfunção: 305

Programa: 1010

Projeto/ Atividade/ Oper. Especial: 2-057

10.305.1010.2-057 – Manutenção da vigilância em saúde

Natureza da Despesa:

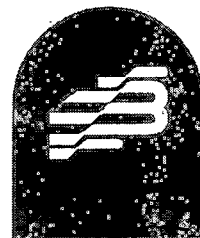
3.3.90.36.00.00 – Outros serviços de terceiros – Pessoa Física

Fonte de Recursos:

500 Recursos não Vinculados de Impostos

- 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, Trabalhistas, FGTS, Estado (dívida ativa e tributos), 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.

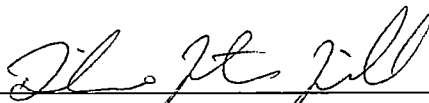
Balsas - MA, 13 de maio de 2025.

Elaborado por:



Gracivania Souza da Graça Silva
Equipe de Planejamento da contratação

aprovado em 13 / 05 / 2025, por:



Dilmar Fortes Filho
Secretário Municipal de Saúde

