

## TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, ART. 74, V, LEI 14.133/2021.  
PROCESSO ADMINISTRATIVO 1201.01/2026

### 1. DO OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a **Locação de imóvel, destinado a abrigar as instalações do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, situado na Rua São Pedro, nº11, Zona Rural, para atendimento das necessidades do Município de Balsas/MA, por intermédio da Secretaria Municipal de Saúde, nos termos da Lei nº 14.133/2021.**
- 1.2. O imóvel deverá atender a requisitos técnicos, jurídicos e administrativos, de modo a assegurar que o espaço físico selecionado seja funcional e compatível com as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, conforme as condições, exigências e especificações estabelecidas neste instrumento.
- 1.3. O imóvel a ser disponibilizado deverá atender às necessidades de instalação e funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, proporcionando ambiente adequado e seguro para a realização de atendimentos de saúde, organização das atividades administrativas e desenvolvimento das ações assistenciais sob responsabilidade do Município.

### 2. ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DE CONTRATAÇÃO

- 2.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 33.000,00 (Trinta e três mil reais)**, conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	R\$ VALOR UNITÁRIO	R\$ VALOR TOTAL ANUAL
1	Locação de imóvel zona rural, situado na Rua São Pedro, nº 11, Povoado Aldeia, para atendimento das necessidades do Município de Balsas/MA, nesta cidade de Balsas - MA, com área total de 1.034 m².	Mês	11	R\$ 3.000,00	R\$ 33.000,00
<b>R\$ VALOR TOTAL: Trinta e três mil reais</b>					<b>R\$ 33.000,00</b>

### 3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

- 3.1. Após avaliação das alternativas existentes no mercado imobiliário da localidade, concluiu-se que o imóvel situado na Rua São Pedro, nº 11, no Povoado Aldeia, zona rural do Município de Balsas MA, apresenta-se como a opção mais adequada para a instalação e funcionamento do Posto de Saúde. A escolha decorre da conjugação de fatores objetivos que atendem às exigências técnicas e funcionais próprias dos serviços de saúde, aliados às condições administrativas do Município, sobretudo diante da necessidade de implantação em prazo compatível com a manutenção do atendimento à população local.
- 3.2. O imóvel possui configuração e estrutura compatíveis com as atividades desenvolvidas em unidade de atenção básica, dispondo de ambientes que permitem a organização de atendimentos, apoio administrativo e circulação adequada de usuários e profissionais. As condições físicas existentes possibilitam o funcionamento do Posto de Saúde sem



- necessidade de intervenções estruturais relevantes, o que favorece a utilização imediata do espaço.
- 3.3. Destaca-se que o imóvel encontra-se disponível de forma imediata e em condições de uso, circunstância que reduz o tempo necessário para implantação do serviço e assegura a continuidade do atendimento à população do Povoado Aldeia. Essa característica atende diretamente à demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Saúde, evitando lacunas na prestação dos serviços públicos de saúde na zona rural.
  - 3.4. Conforme levantamento realizado pela Administração Municipal, não foi identificado imóvel público vago e disponível no Povoado Aldeia que atendesse às condições mínimas necessárias ao funcionamento do Posto de Saúde, situação formalmente registrada nos autos do processo. Do mesmo modo, conforme declaração do Diretor de Compras, foi realizada busca no mercado imobiliário local, sem identificação de outro imóvel que reunisse, de forma equivalente, localização na própria comunidade, condições estruturais adequadas, disponibilidade imediata e viabilidade econômica, o que evidencia a singularidade do imóvel escolhido frente às necessidades do caso concreto.
  - 3.5. Outro aspecto relevante refere-se ao custo-benefício da contratação. O imóvel apresenta condições que reduzem a necessidade de investimentos imediatos em adaptações físicas, o que contribui para a redução de despesas iniciais e para a implantação mais célere do serviço de saúde, sem comprometer a organização das atividades assistenciais e administrativas.
  - 3.6. Também foi considerada a compatibilidade econômica da locação. O valor proposto foi analisado com base em laudo de avaliação técnica elaborado por profissional habilitado da Secretaria Municipal de Infraestrutura, que avaliou o estado de conservação do imóvel, suas características físicas e os parâmetros praticados no mercado local, concluindo pela adequação do valor locatício em relação às condições ofertadas.
  - 3.7. Sob o aspecto jurídico, a escolha do imóvel encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133 de 2021, por se tratar de locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornam necessária a sua escolha, restando caracterizada a inviabilidade de competição no caso concreto. A adequação técnica do imóvel, sua localização no próprio Povoado Aldeia, a disponibilidade imediata e a compatibilidade econômica demonstrada constituem fundamentos suficientes para a escolha, conforme registrado no Estudo Técnico Preliminar e nos documentos que instruem o processo administrativo.

#### 4. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

- 4.1. Ainda que a contratação seja realizada por inexigibilidade de licitação, cabe à Administração Pública demonstrar que o valor ajustado é compatível com os preços praticados no mercado, em observância aos princípios da economicidade e do interesse público. Nesse contexto, foi realizada avaliação técnica do imóvel destinado à instalação e funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, por meio de setor competente do Município de Balsas/MA, com a finalidade de verificar a razoabilidade do valor proposto para a locação.
- 4.2. A avaliação considerou as características físicas e funcionais do imóvel, sua localização no próprio povoado, o estado de conservação, a adequação ao uso para prestação de serviços de saúde e a disponibilidade imediata para ocupação. Esses fatores influenciam a formação do valor locatício e foram analisados de forma integrada na avaliação técnica realizada.



- 4.3. O valor da locação foi examinado com base em laudo técnico de avaliação elaborado por profissional habilitado da Secretaria Municipal de Infraestrutura, o qual concluiu que o montante proposto está compatível com os valores praticados no mercado imobiliário local para imóveis com características semelhantes, consideradas as condições estruturais e a destinação para serviços públicos de saúde.
- 4.4. A compatibilidade do preço foi também verificada no âmbito da Administração Municipal quanto à existência de dotação orçamentária suficiente para suportar a despesa decorrente da locação, em consonância com o planejamento financeiro do exercício e com as previsões orçamentárias da área da saúde.
- 4.5. Diante do exposto, resta demonstrado que o valor proposto para a locação do imóvel é compatível com o mercado local, atende às condições do bem e se mostra adequado à finalidade pública pretendida, observados os requisitos legais aplicáveis à contratação.

## 5. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. A equipe responsável pelo planejamento da contratação, no âmbito da Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, com base nas informações técnicas e administrativas apresentadas pela Secretaria Municipal de Saúde do Município de Balsas/MA, expõe a presente fundamentação com a finalidade de caracterizar a necessidade administrativa relacionada à disponibilização de espaço físico para a instalação e funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, localizado na zona rural do Município.
- 5.2. A Secretaria Municipal de Saúde é responsável pela organização e execução das ações de atenção básica, devendo assegurar à população acesso regular aos serviços de saúde. No Povoado Aldeia, verifica-se a demanda contínua por atendimentos assistenciais, sem que exista imóvel público disponível na localidade com condições adequadas para abrigar, de forma imediata, as instalações necessárias ao funcionamento do Posto de Saúde.
- 5.3. A ausência de estrutura física apropriada na própria comunidade dificulta a organização das atividades da equipe de saúde e compromete a continuidade do atendimento à população local, especialmente no que se refere à oferta de serviços básicos, à previsibilidade das ações e à manutenção de ponto fixo de atendimento na zona rural.
- 5.4. Além disso, a inexistência de imóvel compatível obriga a adoção de soluções provisórias ou o deslocamento dos usuários para outras localidades, o que limita o acesso aos serviços de saúde e sobrecarrega outras unidades do Município. Essa situação interfere diretamente na efetividade das ações de atenção básica e exige providências administrativas voltadas à garantia de condições adequadas de atendimento.
- 5.5. Nesse contexto, a identificação da necessidade decorre do dever da Administração Pública de assegurar condições apropriadas para a prestação dos serviços de saúde, promovendo o acesso da população do Povoado Aldeia às ações assistenciais e atendendo ao interesse público. A adoção de medidas administrativas destinadas à locação de imóvel compatível contribui para a organização da rede municipal de saúde e para a continuidade do atendimento à população da zona rural do Município de Balsas/MA.

## 6. DO ALINHAMENTO COM O PLANO DA ORGANIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

- 6.1. A necessidade objeto do presente estudo possui previsão no plano de contratações anual elaborado na Organização para o exercício 2026.

## 7. DA VISTORIA



- 7.1. A vistoria no imóvel foi realizada por meio de relatório técnico de avaliação, elaborado por profissional habilitado do setor competente da Prefeitura Municipal de Balsas/MA, com o objetivo de verificar as condições estruturais, o estado de conservação e a adequação do imóvel às atividades educacionais pretendidas.
- 7.2. O relatório técnico contemplou a análise dos ambientes internos e externos, das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, das condições de ventilação e iluminação, bem como da compatibilidade do imóvel com as atividades assistenciais e administrativas próprias de unidade de atenção básica, concluindo pela aptidão do imóvel para o uso pretendido, conforme documentação juntada aos autos do processo.

## 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, DO PREÇO E DO PAGAMENTO

- 10.1. O prazo de vigência da contratação será de **11 (onze) meses**, contados a partir da data de início da vigência estabelecida no instrumento contratual, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/2021.
- 10.2. O contrato poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante formalização de termo aditivo, desde que a prorrogação se mostre conveniente à Administração Pública, esteja devidamente justificada nos autos e haja disponibilidade orçamentária. A prorrogação deverá ser formalizada antes do término da vigência contratual.
- 10.3. O valor mensal da locação será de **R\$ 3.000,00 (Três mil reais)**, definido com base no laudo técnico de avaliação anexado aos autos e no Estudo Técnico Preliminar, os quais consideraram as características físicas e funcionais do imóvel, sua localização e os valores praticados no mercado imobiliário local, bem como a proposta apresentada pela locadora.
- 10.4. O pagamento será efetuado mensalmente, **até o dia 10 (dez) do mês** subsequente ao da utilização do imóvel, mediante apresentação do documento fiscal correspondente, por meio de ordem bancária ou outro meio eletrônico oficialmente adotado pela Prefeitura Municipal de Balsas MA.
- 10.5. O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, contado da data de assinatura do contrato, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, mediante formalização por termo aditivo.
- 10.6. As demais condições relativas à vigência, ao preço e às formas de pagamento estarão detalhadamente disciplinadas no instrumento contratual próprio.

## 11. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Para a locação do imóvel destinado ao funcionamento de escola de Ensino Fundamental I da rede municipal de ensino, deverão ser observadas as seguintes condições gerais:

- 11.1. Do imóvel:
  - 11.1.1. O imóvel deverá ser entregue em adequadas condições de uso, com todas as instalações e sistemas em pleno funcionamento, incluindo instalações elétricas,



hidráulicas, sanitárias, iluminação, ventilação e demais estruturas necessárias ao desenvolvimento das atividades educacionais.

11.1.2. O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade vigentes, em especial à ABNT NBR 9050, garantindo condições adequadas de acesso e circulação para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, sempre que tecnicamente aplicável.

11.1.3. O imóvel deverá possuir condições mínimas de segurança, incluindo equipamentos básicos de prevenção e combate a incêndio, sinalização adequada e rotas de fuga compatíveis com o uso da unidade de saúde, em conformidade com a legislação e as normas técnicas aplicáveis.

11.1.4. O imóvel deverá estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou pendências judiciais que possam comprometer sua utilização pela Administração Pública.

11.1.5. O locador deverá apresentar a documentação comprobatória da regularidade do imóvel, incluindo título de propriedade e certidão negativa de ônus, quando exigido pela Administração.

11.2. Das obrigações do locador:

11.2.1. Arcar com o pagamento dos tributos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU e outros que lhe sejam legalmente atribuídos, salvo disposição contratual em contrário.

11.2.2. Garantir o livre acesso da locatária ao imóvel para fins de vistoria, acompanhamento e realização de adequações previamente autorizadas.

11.2.3. Manter o imóvel em condições estruturais adequadas, realizando, quando necessário, as manutenções estruturais que não decorram do uso ordinário do bem.

11.2.4. Comunicar formalmente à locatária qualquer situação que possa comprometer a integridade ou a regularidade do imóvel.

11.2.5. Não promover alterações estruturais no imóvel durante a vigência contratual sem a prévia anuência da locatária.

11.3. Das Obrigações da locatária:

11.3.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para a instalação e funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Balsas/MA.

11.3.2. Zelar pela conservação do imóvel, responsabilizando-se pelos danos decorrentes de uso inadequado por servidores, usuários ou terceiros vinculados às atividades desenvolvidas no local.

11.3.3. Efetuar o pagamento do aluguel nas condições, prazos e valores estabelecidos no contrato.

11.3.4. Comunicar à locadora, por escrito, a ocorrência de qualquer dano, defeito ou necessidade de reparo que ultrapasse a manutenção ordinária do imóvel.

11.3.5. Restituir o imóvel ao término da vigência contratual em condições compatíveis com aquelas verificadas no início da locação, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular e adequado ao fim a que se destina.

11.4. Da Vistoria:

11.4.1. Antes da entrega das chaves, será realizada vistoria conjunta entre representantes da locadora e da locatária, com registro formal do estado de conservação do imóvel e dos bens móveis permanentes, a qual servirá como referência para fins de acompanhamento e devolução.





11.5. Da Rescisão:

11.5.1. O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021 e no próprio instrumento contratual, especialmente nos casos de:

- a. Descumprimento das obrigações contratuais;
- b. Desapropriação do imóvel;
- c. Ocorrência de caso fortuito ou força maior que inviabilize a continuidade da locação.

## 12. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

12.1. Especificação Técnica:

12.1.1. Após levantamento realizado no mercado imobiliário local e análise das necessidades apontadas no Estudo Técnico Preliminar, foi selecionado para locação o imóvel localizado na Rua São Pedro, nº 11, no Povoado Aldeia, zona rural do Município de Balsas/MA, por apresentar condições físicas, estruturais e funcionais compatíveis com a instalação e o funcionamento do Posto de Saúde.

12.1.2. O imóvel dispõe de ambientes adequados à realização de atendimentos de saúde, organização administrativa e atividades de apoio, encontrando-se em condições satisfatórias de uso, conforme vistoria e laudo técnico elaborados por setor competente da Administração Municipal.

12.1.3. A Senhora Joelma da Silva Cunha de Paula, inscrita no CPF nº 02568485302, é a proprietária e locadora do referido imóvel, conforme documentação apresentada nos autos do processo.

12.2. Subcontratação:

12.2.1. Fica vedado à locatária ceder, transferir ou sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto da locação, bem como alterar sua destinação, sem prévia e expressa autorização da locadora, observadas as disposições contratuais e a legislação aplicável.

12.3. Garantia da Contratação:

12.3.1. Não haverá exigência da garantia da contratação prevista nos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, em razão da natureza do objeto.

## 13. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

13.1. Após a análise técnica, administrativa e jurídica das alternativas disponíveis, a solução escolhida corresponde à utilização de espaço disponível no mercado imobiliário, consistente na locação de imóvel localizado na Rua São Pedro, nº 11, no Povoado Aldeia, zona rural do Município de Balsas/MA, destinado à instalação e ao funcionamento do Posto de Saúde, conforme demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Saúde.

13.2. O imóvel apresenta características físicas compatíveis com a prestação de serviços de atenção básica, dispondo de ambientes que permitem a realização de atendimentos, a organização das atividades administrativas e o apoio às ações desenvolvidas pela equipe de saúde. As condições estruturais existentes reduzem a necessidade de intervenções imediatas, viabilizando a utilização do espaço em prazo compatível com a necessidade de atendimento da população local.

13.3. Conforme declaração emitida pelo Diretor de Compras, Sr. Eflain Wanderley, juntada aos autos, foi realizada busca no mercado imobiliário da localidade com o objetivo de identificar imóveis que atendessem simultaneamente aos critérios técnicos definidos, à



localização no próprio povoado, à disponibilidade imediata e à compatibilidade econômica. Após a análise das opções existentes, constatou-se que não há outro imóvel que reúna, de forma equivalente, todas essas condições, o que caracteriza a inviabilidade de competição entre imóveis com características semelhantes.

- 13.4. O proprietário do imóvel manifestou formalmente interesse em locar o espaço à Administração Pública, assegurando sua disponibilidade para uso institucional. O imóvel encontra-se em condições adequadas de conservação, conforme vistoria técnica realizada, o que permite o início das atividades do Posto de Saúde sem prejuízo à continuidade dos atendimentos à população.
- 13.5. A configuração interna do imóvel possibilita a adequada distribuição dos ambientes destinados ao atendimento dos usuários, circulação interna, organização administrativa e apoio às atividades da equipe de saúde, contribuindo para o funcionamento regular da unidade e para a organização dos serviços ofertados.
- 13.6. De forma concomitante ao Estudo Técnico Preliminar, foi elaborado laudo de avaliação técnica por profissional habilitado da Secretaria Municipal de Infraestrutura, documento integrante do processo administrativo. O laudo avaliou o estado de conservação do imóvel, suas características construtivas, a compatibilidade com o uso em saúde pública e o valor de locação praticado no mercado local, concluindo pela adequação do bem e pela compatibilidade do valor proposto.
- 13.7. Sob a ótica do custo-benefício, a solução adotada evita despesas elevadas com construção ou aquisição de imóvel próprio, bem como a necessidade de reformas extensas, permitindo resposta imediata à demanda identificada. A locação confere maior flexibilidade administrativa e compatibilidade com o planejamento orçamentário do Município.
- 13.8. Do ponto de vista jurídico, a solução encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133 de 2021, que admite a inexigibilidade de licitação nos casos de locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária a sua escolha, quando inviável a competição. No caso concreto, a escolha decorre de fatores objetivos, como a localização no próprio Povoado Aldeia, a adequação ao uso em saúde pública, a disponibilidade imediata e a compatibilidade econômica.
- 13.9. A adoção dessa solução atende ao interesse público, assegura a continuidade dos serviços de saúde prestados à população da zona rural e garante condições adequadas para o funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Balsas MA.

#### **14. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea "f")**

- 14.1. 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.
- 14.2. 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.
- 14.3. 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.



- 14.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 14.5. 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**

- 14.6. 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**

- 14.7. 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.
  - 14.7.1. 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).
  - 14.7.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
  - 14.7.3. 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.
  - 14.7.4. 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.
  - 14.7.5. 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**

- 14.8. 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 apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
  - 14.8.1. 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**

- 14.9. 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.

- 14.10. 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.
- 14.11. 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.
- 14.12. 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.
- 14.13. 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.
- 14.14. 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.
- 14.15. 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.

## 15. DO FUNDAMENTO LEGAL

- 15.1. Conforme o **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial dentre outros casos na *"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"*.
- 15.2. O **citado artigo em seu §5º**, estabelece ainda as exigências necessárias a legalidade da contratação:

*"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"*.

## 16. EXIGÊNCIAS DA HABILITAÇÃO

- 16.1. Para Pessoa Física:
  - 16.1.1. Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis.



- 16.1.2. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união do LOCADOR/PROPRIETÁRIO.
- 16.1.3. Certidão negativa de débitos municipais do proprietário.
- 16.1.4. Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF).
- 16.1.5. Comprovante de residência.
- 16.1.6. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.
- 16.2. Para Pessoa Jurídica:
- 16.2.1. Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis.
- 16.2.2. Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ).
- 16.2.3. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união.
- 16.2.4. Certidão de regularidade perante a Fazenda municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei.
- 16.2.5. Certificado de regularidade do FGTS.
- 16.2.6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.
- 16.2.7. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.

## 17. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 17.1. 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 DE BALSAS- FMS  
**Órgão:** 07- FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE-FMS

**Ação**  
**Função:** 10  
**Subfunção:** 301  
**Programa:** 0159  
**Projeto/ Atividade/ Oper. Especial:** 2-043  
10.301.0159.2-043- GESTÃO DOS PROGRAMAS DE SAÚDE DA ATENÇÃO PRIMÁRIA

**Natureza da Despesa:**  
3.3.90.36.00.00- Outros Serviços de Terceiros- Pessoa Física

**Fonte de Recursos:**  
1 500 Recursos não Vinculados de Impostos

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


## 18. DOS CRITÉRIOS PARA PAGAMENTO

- 18.1. O pagamento relativo ao aluguel será realizado mensalmente na conta informada pelo LOCADOR/PROPRIETÁRIO.
- 18.2. 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.
- 18.3. Deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação das certidões de regularidade junto à Receita Federal do Brasil/Previdência, Trabalhistas, FGTS, Estado



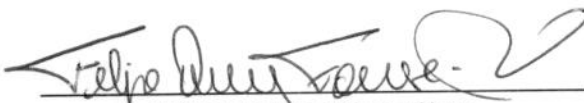
- (dívida ativa e tributos), Município (dívida ativa e tributos), nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 18.4. Constatando-se situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.
- 18.5. 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.
- 18.6. 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.
- 18.7. 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.
- 18.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, conforme item anterior.
- 18.9. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 18.10. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 18.11. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 18.11.1. 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, 22 de janeiro de 2026.



\_\_\_\_\_  
**Mariane da Silva Alves**

Equipe de Planejamento da contratação



\_\_\_\_\_  
**Felipe Queiroz Fonseca Neto**  
Secretaria Municipal de Saúde

