

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO

Locação de Imóvel, tipo casa, endereço: Rua Inácio Pinheiro, nº 347, Setor Central, área estimada do terreno 399,24 M², contendo 09 cômodos, para instalação do Controle de Vetores - FUNASA, a pedido da Secretaria Municipal de Saúde, por um período de 12 meses.

2. DA JUSTIFICATIVA

A presente locação para funcionamento do Controle de Vetores – FUNASA para atender a população municipal. A administração municipal não dispõe de espaço próprio para alocar o estabelecimento de saúde, por isso necessita de local apropriado para ofertar maior conforto a população e servidores e já está sendo locado pela prefeitura.

A escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel e necessidades peculiares, e por apresentar as características necessárias para o funcionamento do Controle de Vetores - FUNASA, quais sejam: localização, estrutura, edificação e destinação. O imóvel está situado em local privilegiado, de fácil acesso à população, com estrutura física, rede lógica e elétrica. É oportuno destacar que o imóvel atende aos itens de: segurança, operacionalidade, habitabilidade, saúde dos servidores, acessibilidade; durabilidade; conforto térmico, acústico e lumínico, funcionabilidade, manutenibilidade, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR.

Diante do exposto, justifica-se a Dispensa de Licitação para a formalização de Contrato de Locação, com embasamento legal no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Descrição dos motivos da contratação da locação, considerando o problema a ser resolvido, sob a perspectiva do interesse público. II - Espaço insuficiente para abrigar os equipamentos ou o quantitativo de servidores, ou inadequado para operacionalizar a atividade fim do Controle de Vetores - FUNASA, juntamente com a Secretaria Municipal de Saúde.



3. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT. TOTAL	VALOR ESTIMADO R\$	
				VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de Imóvel, tipo casa, pelo período de 12 meses.	Mês	12	R\$ 1.100,00	R\$ 13.200,00
TOTAL ESTIMADO					R\$ 13.200,00

O valor total estimado para esta aquisição é de R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais), com base no valor mensal do aluguel, conforme Laudo de Avaliação com anuência do locador (documento nos autos).

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Locação de Imóvel, tipo casa, endereço: Rua Inácio Pinheiro, nº 347, Setor Central, área estimada do terreno 399,24 M², contendo 09 cômodos, para instalação do Controle de Vetores - FUNASA a pedido da Secretaria Municipal de Saúde, por um período de 12 meses.

4.1- ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na Minuta do Contrato de Locação anexada aos autos.

5. DAS OBRIGAÇÕES

São obrigações dos **LOCADORES**:

I – Manter o imóvel segurado contra incêndio;

II– Incorrer nas despesas relacionadas com:

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

São obrigações do **LOCATÁRIO**:

PALÁCIO GUMERCINDO MANOEL DO NASCIMENTO, PRAÇA JOSÉ LOBO, Nº 10 – CENTRO. BELA VISTA DE GOIÁS



- I – Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública, as relativas à coleta do esgoto sanitário e IPTU;
- II – Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- III – Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o **LOCATÁRIO** poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:
- a) de benfeitorias necessárias, quando os **LOCADORES**, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
 - b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

6. DOS DEMAIS REQUISITOS

Antes da assinatura do contrato, foi realizada vistoria no imóvel, cujo laudo é parte integrante deste Termo e será do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes. Os locadores autorizam os locatários a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, pela Comissão de Avaliação Imobiliária, fixado em R\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais) mensais, conforme documento anexado aos autos.

8. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

A entrega do referido produto dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

9. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

O aluguel mensal deve ser pago até o vigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos **LOCADORES** e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IPCA-IBGE, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

10. DAS PENALIDADES

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos artigos 51 e 74 da Lei nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

Ficam asseguradas as prerrogativas administrativas prevista no art. 104 da Lei 14.133/21 suas alterações posteriores.

11. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de (12) meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.

A gestão do contrato ficará a cargo da Secretária Municipal de Administração e Governo.

Bela Vista de Goiás – GO, 14 de fevereiro de 2025.



LANA PAULA DINIZ TERRA DE SIQUEIRA
Secretária Municipal de Saúde
Decreto nº 13/2025

DECLARAÇÃO DE MOTIVAÇÃO TÉCNICA

Processo: nº xxx/2025

Departamento: Secretaria Municipal de Saúde

Objeto: Locação de Imóvel, tipo casa, endereço: Rua Inácio Pinheiro, nº 347, Setor Central, área estimada do terreno 399,24 M², contendo 09 cômodos, para instalação do Controle de Vetores - FUNASA a pedido da Secretaria Municipal de Saúde, por um período de 12 meses.

A Secretaria Municipal de Saúde de Bela Vista de Goiás, através de sua Secretária a Sra. Lana Paula Diniz Terra de Siqueira, designada pela Portaria nº 013/2025, **DECLARA**, sob as penas da lei, conforme dispõe o art. 299 do Código Penal, que prevê a pena por falsidade ideológica, para fins da contratação almejada do imóvel assentado no objeto, em vistoria in loco, confirmou-se que possui características físicas necessárias para atendimento da demanda, com área total de 399,24m², localização, adequada vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros desejáveis relacionadas à eficiência energética, economia e racionalidade no uso da água, são: acessibilidade, área de aproximação, área de circulação, banheiro, calçada, calçada rebaixada, local de reunião, piso tátil, rota de fuga, sanitário, uso comum, uso público, uso restrito em conformidade com a NBR 9050.

A Comissão de Avaliação Imobiliária avultou as características em seu laudo: Casa com bom espaço interno, com boa iluminação, rua asfaltada, rede água tratada, rede de esgoto e rede de energia elétrica; prédio novo, imóveis residenciais e comerciais na região periférica.

As citadas características técnicas motivaram a escolha do imóvel estabelecido no objeto, visto que atendem os requisitos da contratação aceda no art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021. Está declaração se ampara legalmente art. 77, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

Bela Vista de Goiás – GO, 14 de fevereiro de 2025.



LANA PAULA DINIZ TERRA DE SIQUEIRA
Secretária Municipal de Saúde
Decreto nº 13/2025

PALÁCIO GUMERCINDO MANOEL DO NASCIMENTO, PRAÇA JOSÉ LOBO, Nº 10 – CENTRO. BELA VISTA DE GOIÁS