



000013

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1.1. O presente termo de referência tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DE UM PONTO DE APOIO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE, LOCALIZADO NO POVOADO JUERANA, NESTE MUNICÍPIO**, através de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Secretaria Municipal da Saúde, necessita de imóvel para funcionamento do PONTO DE APOIO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE, NO POVOADO JUERANA, para isso pretende alugar por inexigibilidade de licitação, o imóvel situado no Povoado Juerana – Lagarto/SE.

2.1. Considerando que a Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, determina que é inexigível a licitação, *in verbis*:

*V – Aquisição ou **locação de imóvel** cujas características de instalações e de localização tornem necessárias sua escolha.*

2.3. Considerando a necessidade de prover um local adequado para o funcionamento de PONTO DE APOIO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE, NO POVOADO JUERANA.

2.4. Nesse contexto, justifica-se o pedido em face da necessidade da locação de imóvel que apresente as características necessárias para o desenvolvimento das atividades realizadas pela Secretaria Municipal da Saúde.

2.5. Do Imóvel

2.5.1. O imóvel a ser locado, será destinado para o fim especificado, ideal para a manutenção da prestação dos serviços de saúde a população daquela localidade.

2.5.2. O imóvel objeto da pretensa contratação é de fácil acesso, situado no Povoado Juerana – Zona Rural – Lagarto/SE.

2.5.3. O imóvel devido às suas características de projeto, é ideal para atender a demanda, conforme Laudo de Avaliação de Imóvel Rural, emitido pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens. Não havendo, portanto, qualquer registro de imóveis municipais que apresentem as características ou a localização exigida para atender de maneira satisfatória a necessidade estabelecida neste contexto.

2.6. Da Realização de Estudo Técnico Preliminar



• 000014

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

2.6.1. A Lei Federal nº 14.133/2021, precisamente em seu artigo 72, inciso I, nos traz que os processos de contratação direta, nos casos de inexigibilidade e dispensa de licitação, deverão ser instruídos com documentos que dentre outros constam o Documento de Formalização de Demanda e se for o caso, o Estudo Técnico Preliminar (ETP).

2.6.2. O estudo técnico preliminar desempenha um papel crucial em processos de contratação regidos pela Lei nº 14.133/2021, etapa fundamental para garantir a eficiência, transparência e legalidade dos procedimentos de contratação realizados pela Administração Pública.

2.6.3. Outro aspecto importante é que o estudo técnico preliminar fornece subsídios para a elaboração dos termos de referência ou projeto básico, documentos essenciais que orientam o processo licitatório ou a contratação direta.

2.6.4. O estudo técnico preliminar anexo a este Termo de Referência, conclui que a locação o imóvel apresenta vantagens técnicas e operacionais, proporcionando um melhor custo e continuidade na oferta de serviços em comparação com outras opções disponíveis no mercado.

2.6.5. O estudo técnico preliminar desta contratação pôde ser simplificado em razão dentre outras, de não haver tempo hábil para a realização de um estudo pormenorizado das opções disponíveis para atendimento da demanda apresentada.

3.DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

3.1. Considerando as necessidades apontadas no Documento de Formalização de Demanda;

3.2. Considerando que após consulta ao Departamento de Patrimônio não há imóvel próprio, nas condições apontadas no Documento de Formalização de Demanda;

3.3. Quanto a forma de contratação, a mesma ocorrerá por meio de inexigibilidade de licitação, visto que a pretensa contratação se enquadra nos termos do inciso V, artigo 74 da Lei Federal nº14.133/2021.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. Se tratado da natureza da contratação, não foram estabelecidos os critérios sustentáveis para essa contratação.

4.2. Não será permitida a subcontratação de quaisquer serviços ou atividades relacionadas ao objeto deste processo, sob nenhuma circunstância.

4.3. Entende-se por subcontratação qualquer transferência de responsabilidades, total ou parcial, para terceiros, seja ela formal ou informal, remunerada ou não.

4.4. A proibição de subcontratação tem por objetivo preservar a integridade do contrato e garantir que as partes contratantes tenham controle direto sobre a execução das atividades e o cumprimento das obrigações estabelecidas neste instrumento;



000015

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

4.5. A violação desta cláusula acarretará em medidas legais cabíveis, incluindo a rescisão imediata do contrato e eventuais indenizações por perdas e danos causados.

5. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

5.1. É necessário entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos no contrato, em conformidade com as especificações exigidas pelo Órgão:

5.2. Garantir a manutenção e conservação do imóvel durante o período de locação e atender as solicitações, caso haja, sobre problemas estruturais ou reparos solicitados pela CONTRATANTE;

5.3. Fornecer ao Órgão todos os documentos necessários para comprovar a propriedade do imóvel e sua regularidade fiscal como escritura do imóvel e certidão negativa de IPTU;

5.4. Faz-se fundamental que todas essas obrigações sejam claramente estipuladas no contrato de locação celebrado entre a SMS e o locador, garantindo transparência e clareza sobre as responsabilidades de cada parte ao longo da vigência do contrato.

6. DAS ATRIBUIÇÕES DA CONTRATANTE

6.1. Fiscalizar e acompanhar a execução do objeto contratual;

6.2. Realizar o pagamento do aluguel nos prazos estipulados no contrato de locação;

6.3. Utilizar o imóvel para os fins específicos descritos no contrato de locação, respeitando as condições estabelecidas;

6.4. Comunicar ao locador qualquer problema estrutural ou necessidade de reparo que ultrapasse a manutenção ordinária;

6.5. A administração Pública não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculado à execução do presente Termo de Referência, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da futura Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados;

7. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO

7.1. 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;

7.2. 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.

7.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por servidor designado em portaria após a assinatura do contrato (Lei nº 14.133 de 2021, art 117, caput).



000016
g

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

7.4. A gestão do contrato será feita por **Caíque da Silva Costa, CPF: 031.XXX.XXX-50.**

8. DO PAGAMENTO DA CONTRATAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

8.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

8.2. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento;

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

8.4. 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;

8.5. O contrato regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar;

8.6. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

8.7. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133 de 2021.

8.8. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até dez dias úteis, contados da fiscalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77 de 2022.

9. HABILITAÇÃO

9.1. São necessários apresentações de Certidões Negativas previstas na legislação vigente, relacionadas a **CONTRATADA** e a regularidade do imóvel perante o Município. Comprovando assim, a Habilitação jurídica, Habilitação fiscal, social e trabalhista, Qualificação Econômico-Financeira.

10. DO RELATÓRIO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas com o pagamento do referido objeto correrão por conta do Orçamento – Prefeitura Municipal de Lagarto, obedecendo à seguinte classificação:

Órgão: 03 – Secretaria Municipal de Saúde

Unidade Orçamentária: 0301 – Fundo Municipal de Saúde

Ação: 2064 – Manutenção da Secretaria Municipal de Saúde



000017

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

Elemento de Despesa: 33.90.36.00 – Outros serviços de terceiros – Pessoa Física

Fonte: 16000000

11. DO(A) CONTRATADO(A)

11.1. Considerando as características necessárias para funcionamento de Ponto de Apoio em imóvel adequado para o bom funcionamento, de forma que não interrompa a prestação dos serviços.

11.2 Diante da presente demanda, o imóvel situado no Povoado Juerana, zona rural, atende as condições necessárias para a instalação do mencionado equipamento público.

11.3. O imóvel objeto da presente contratação, detém as características adequadas ao atendimento das atividades precípua da Administração Pública, conforme Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, previamente executado.

12. DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO:

12.1 O prazo inicial de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de assinatura. O contrato poderá ser prorrogado por períodos iguais, até o limite máximo de 10 (dez) anos, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, conforme previsto nos arts.106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Lagarto/SE, em 11 de setembro de 2025.

Jéssica Carvalho Nascimento
Diretora da Atenção Básica

Autorizo em ____ de _____ de 2025

Marlysson Talluanno Magalhaes de Souza
Secretário Municipal de Saúde



000018

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

Ofício Nº S/N/2025/FMS

Lagarto/SE, 11 de setembro de 2025.

Ao Senhor

BRÁULIO AUGUSTO SANTOS MACHADO

Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis

Av. Contorno, nº 1241, Centro, CEP 49400-000

Lagarto/SE

Assunto: **Avaliação de imóveis.**

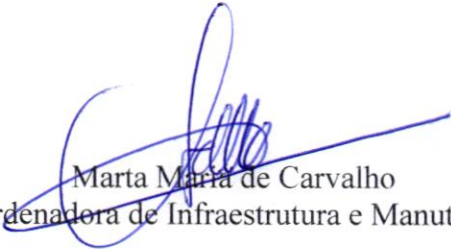
Senhor Presidente de Comissão,

Cumprimentando-o cordialmente, informamos que a Secretaria Municipal de Saúde, através do Documento de Formalização de Demanda em anexo, encaminhou demanda por imóvel para o funcionamento de Posto de Saúde no Povoado Rio das Vacas, visando atender as necessidades da Secretaria de Saúde.

Igualmente, cumpre salientar que o imóvel deve ter características que atendam com eficiência as atribuições da Secretaria, com um ambiente amplo, capaz de comportar os serviços especializados, e que tenha dimensões mínimas de aproximadamente 50 m² a 60m².

Portanto, diante das considerações acima, solicito a vistoria e avaliação de imóveis, no município de Lagarto/SE, que se encaixem nas características e possam ser objeto de locação por esta municipalidade.

Cordialmente,


Marta Maria de Carvalho
Coordenadora de Infraestrutura e Manutenção