



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Saúde necessita de espaço físico adequado para abrigar o Centro de Abastecimento da Saúde, responsável pelo armazenamento, organização, controle e distribuição de materiais, insumos, equipamentos e demais itens utilizados pelas unidades de saúde do município.

O espaço atualmente disponível é insuficiente para a demanda, comprometendo o armazenamento adequado, o fluxo logístico, o controle operacional e a segurança patrimonial. A falta de ambiente apropriado acarreta riscos de dano, perda de materiais e atrasos no abastecimento, afetando a continuidade e qualidade dos atendimentos prestados à população.

Assim, verifica-se a necessidade administrativa, justificada pelo interesse público, de locar imóvel que atenda aos requisitos estruturais, logísticos e funcionais indispensáveis ao pleno funcionamento do Centro de Abastecimento.

2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução mais adequada para atender à necessidade identificada é a locação de imóvel que reúna simultaneamente as condições essenciais para instalação do Centro de Abastecimento: área mínima aproximada de 150 m², estrutura compatível, fácil acesso para carga e descarga, porta de enrolar em aço, condições elétricas, hidráulicas e sanitárias adequadas, além de proximidade estratégica com o Hospital Maternidade Santa Teresinha e com a sede da Secretaria Municipal de Saúde.

A locação possibilitará a imediata instalação do setor, garantindo agilidade, organização, segurança, eficiência logística e continuidade do abastecimento das unidades de saúde.

3. JUSTIFICATIVA E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação fundamenta-se na necessidade de assegurar espaço adequado para armazenamento e manejo de materiais essenciais às atividades da Secretaria Municipal de Saúde. Os requisitos mínimos para atendimento desta demanda são:

- a) localização próxima ao Hospital Maternidade Santa Teresinha e à Secretaria Municipal de Saúde;
- b) área útil aproximada de 150 m²;
- c) acesso facilitado para carga e descarga;
- d) porta de enrolar em aço, com abertura vertical, permitindo entrada e saída de caixas e materiais;
- e) condições adequadas de estrutura, pintura, instalações elétricas e hidráulicas;
- f) banheiro(s) em pleno funcionamento;
- g) esquadrias operantes e ambiente seguro para armazenamento.

Os requisitos acima foram definidos com base na natureza das atividades desenvolvidas pelo Centro de Abastecimento.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

4. OBJETO E JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

O objeto deste Termo de Referência é a locação de imóvel para instalação e funcionamento do Centro de Abastecimento da Saúde, conforme requisitos estabelecidos no item anterior.

A contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, II da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a necessidade envolve imóvel com características específicas e imprescindíveis ao interesse público, não havendo pluralidade de imóveis disponíveis que atendam simultaneamente aos requisitos de localização, dimensão, estrutura e logística operacional.

A inviabilidade de competição decorre da singularidade do imóvel que reúna todas as condições necessárias, sendo a escolha do proprietário consequência direta da adequação exclusiva do imóvel identificado às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

A vantajosidade do valor será demonstrada no item de estimativa de custos, conforme determina o art. 72, caput, da Lei 14.133/2021.

5. ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Área mínima aproximada de 150 m²;
- Localização próxima ao Hospital e à Secretaria de Saúde;
- Porta de enrolar em aço, com abertura vertical;
- Condições adequadas de pintura, estrutura e conservação;
- Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento;
- Banheiro(s) em condições de uso;
- Esquadrias e fechaduras funcionando plenamente;
- Acesso livre para carga e descarga.

6. CONDIÇÕES DE ENTREGA

O imóvel deverá ser entregue:

- limpo, desocupado e apto para uso imediato;
- com estrutura íntegra, sem infiltrações, danos ou riscos;
- com instalações elétricas e hidráulicas operantes;
- com porta de enrolar funcional;





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

- com banheiros completamente funcionais;
- após vistoria técnica e emissão de termo de recebimento.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- Garantir pleno uso do imóvel durante a vigência contratual;
- Realizar reparos estruturais, elétricos ou hidráulicos decorrentes do desgaste natural;
- Manter documentação imobiliária regular;
- Garantir segurança e integridade das instalações;
- Permitir vistorias da Contratante;
- Comunicar qualquer ocorrência que afete o uso do imóvel.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- Utilizar o imóvel exclusivamente para atividades do Centro de Abastecimento;
- Zelar pela conservação do espaço;
- Comunicar ao locador quaisquer problemas estruturais;
- Realizar reparos decorrentes de mau uso, quando comprovado;
- Efetuar pagamento mensal dentro do prazo.

9. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1. A fiscalização do contrato serão exercidas pelos servidores designados pela Secretaria Municipal de Saúde, conforme art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

9.2. Ficam designadas como fiscais da presente contratação:

- Livia Branco de Paula, Diretora de Administração Geral da Secretaria Municipal de Saúde – Matrícula 6383;
- Juliana Maria de Oliveira Corrêa, Secretária Executiva – Matrícula 4063.

9.3. Compete às fiscais do contrato:

- a) acompanhar a execução contratual;
- b) registrar ocorrências relevantes;
- c) solicitar providências à Contratada;
- d) comunicar irregularidades à autoridade competente;
- e) atestar as faturas mensais;





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

- f) realizar vistorias periódicas no imóvel;
- g) registrar eventuais inconformidades;
- h) notificar a Contratada para adequações necessárias;
- i) manter arquivo documental das inspeções e registros.

9.4. A fiscalização exercida pela Administração não exime a Contratada da responsabilidade pelo cumprimento integral de todas as obrigações contratuais.

10. PAGAMENTO

O pagamento será efetuado mensalmente, mediante apresentação de Nota Fiscal/Fatura de locação, após o atesto da fiscalização quanto ao pleno uso do imóvel no período.

O prazo de pagamento será de até 30 dias após o atesto, conforme art. 141 da Lei 14.133/2021.

O valor será reajustado anualmente, conforme índice previsto no contrato (ex.: INPC).

11. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado foi calculado tomando como referência:

- contrato de locação anteriormente utilizado pela Secretaria Municipal de Turismo, Esporte, Lazer e Juventude, no valor mensal de **R\$ 2.239,35**;
- pesquisa de mercado e comparação de valores anexada ao processo;
- condições estruturais e localização do imóvel selecionado.

O valor final será definido após análise jurídica e comprovação da vantajosidade.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1 A contratação, que será realizada por inexigibilidade de licitação, observará as condições estabelecidas neste Termo de Referência e nas demais normas aplicáveis, especialmente a Lei nº 14.133/2021. O presente documento servirá como base para análise jurídica, ratificação da autoridade competente, formalização contratual e fiscalização do imóvel a ser locado.

12.2 Qualquer situação não prevista neste Termo de Referência será analisada pela Administração, que poderá solicitar esclarecimentos, documentos adicionais ou realizar diligências, a fim de assegurar a adequada instrução do processo e a correta contratação.

12.3 O imóvel deverá atender integralmente às especificações e requisitos mínimos descritos neste Termo de Referência, sendo a vistoria técnica prévia condição indispensável para a sua aceitação. Eventuais adequações





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

necessárias antes do início de sua utilização serão de responsabilidade do Locador, salvo disposição contratual em contrário.

12.4 A Administração reserva-se o direito de não efetivar a contratação caso o imóvel não atenda às condições exigidas, caso o valor proposto não seja compatível com o estimado, ou ainda diante de alteração do interesse público que justifique a não continuidade do processo.

12.5 Este Termo de Referência integra o processo administrativo e servirá de base para a instrução, análise jurídica, formalização contratual e fiscalização do cumprimento das obrigações pelas partes.

São José do Vale do Rio Preto, 18 de dezembro de 2025.

Elaborado por:

Cinara Oliveira Silva
Setor de Abastecimento





MUNICIPIO SÃO JOSE DO VALE DO RIO PRETO
RUA PROFESSORA MARIA EMÍLIA ESTEVES, Nº 691 - CENTRO
SJVRP/RJ - CEP: 25780-000
FONE (24) 2224-7404



CÓDIGO DE ACESSO
DCD2FCAFEA8B403BA95C00D4DE81FBE9

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas



Assinante: CINARA DE OLIVEIRA SILVA em 18/12/2025 10:34:44
CPF:***.***-177-74
Certificadora: MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO - ROOT

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://sjyriopreto.flowdocs.com.br/public/assinaturas/DCD2FCAFEA8B403BA95C00D4DE81FBE9>