

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 62/2025

1 - OBJETO

1.1 - Locação de imóvel para a instalação da Equipe de Atenção Primária Santana, conforme condições e especificações definidos neste Termo de Referência.

2 - DA PADRONIZAÇÃO

2.1 - A contratação se dará em observância ao princípio da padronização, em consonância com o disposto no inciso IV do art. 19 da Lei 14.133/2021.

3 - DA NATUREZA DO OBJETO

3.1 - O objeto desta contratação foi caracterizado como hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

4 - DESCRIÇÃO DO OBJETO E VALOR ESTIMADO

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de imóvel não residencial, localizado na Av. Juscelino Kubstchek, nº 900 Bairro Santana, Ubá, MG. CEP: 36.506-062, cadastrado junto a Prefeitura de Ubá sob a inscrição imobiliária de nº 01.03.016.0580.002.	mês	12	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00
Valor Total				R\$ 42.000,00	

4.1 - O imóvel em questão, situado na Av. Juscelino Kubstchek, nº 900 Bairro Santana, Ubá/MG, atende as necessidades de instalação desde serviço, uma vez que às normas de segurança e acessibilidade vigentes, estando situado estrategicamente na área de abrangência, oferecendo acesso privilegiado aos usuários, essencial para a operacionalização e logística das atividades da Equipe de Atenção Primária, conforme anexo II – justificativa da singularidade do imóvel.

5 - PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1 - O prazo de vigência da contratação será 12 meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 c/c Lei 14.133/2021, a contar de 01 de setembro de 2025.

6 - DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA "B", DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

6.1 - A Fundamentação da necessidade da contratação encontra-se pormenorizada no item 2 (dois) do Documento de Formalização de Demanda.

7 - DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1 - A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada no item 7 (sete) do Estudo Técnico Preliminar.

8 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.2 - Sustentabilidade

8.1 - Não se identificam práticas específicas de sustentabilidade.

8.2 - Subcontratação

8.2.1 - NÃO será admitida a subcontratação do objeto contratual.

8.3 - Garantia da contratação

8.3.1 - Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

9 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1 - CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

9.1.1 – O início da locação autorizada a partir da assinatura do contrato.

9.1.2 - Para a execução do objeto o Locador deverá seguir a seguinte dinâmica:

9.1.2.1 - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

9.1.2.2 - Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a

juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

9.1.2.3 - Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

9.1.2.4 - O LOCATÁRIO se obriga a conservar o imóvel e a devolvê-lo, quando finda a locação, nas condições recebidas, conforme termo de vistoria assinado, anexo, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, incluindo todos os seus acessórios;

9.1.2.5 - O LOCATÁRIO não poderá transferir a terceiros o contrato firmado sem prévia anuência do LOCADOR, nem efetuar modificações ou transformações na estrutura do imóvel, à exceção das já feitas anteriormente, sem autorização prévia e expressa do LOCADOR;

9.1.2.6 - As taxas ou preços de água, luz e telefone ficam a cargo do LOCATÁRIO, ficando o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) a cargo do LOCADOR;

9.1.2.7 - O LOCATÁRIO poderá realizar no imóvel benfeitorias ou adaptações que se fizerem necessárias à conveniente instalação e bom desempenho de seus serviços, de modo que não comprometa a sua estabilidade e segurança;

9.1.2.8 - Qualquer reforma e adaptação a ser realizada no imóvel deverá ter a permissão prévia e expressa do LOCADOR, assim como a dedução das despesas no valor a ser pago pela locação;

10 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10.1 - 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.

10.2 - As comunicações entre o Município de Ubá 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.

10.3 - A responsabilidade pela gestão do contrato caberá ao(à) servidor(a) ou comissão designados, conforme item 7 (sete) do Documento de Formalização de Demanda, o(a) qual será responsável pelas atribuições definidas no Anexo VI do Decreto Municipal nº 6.956/2023.

10.4 - A responsabilidade pela fiscalização do contrato caberá ao(à) servidor(a) ou comissão designados, conforme item 7 (sete) do Documento de Formalização de Demanda, o(a) qual será responsável pelas atribuições definidas no Anexo VI do Decreto Municipal nº 6.956/2023.

10.5 - A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas pelo Contratante, que realizará a fiscalização, o controle e a avaliação dos serviços, bem como aplicará as penalidades, após o devido processo legal, caso haja descumprimento das obrigações contratadas.

11 - DO RECEBIMENTO

11.1 - O bem imóvel, objeto desta contratação será recebido provisoriamente, de forma sumária, no ato da assinatura do contrato de locação e entrega das chaves, e, posteriormente de forma definitiva após a constatação do fiscal do contrato de que o imóvel foi entregue para ser ocupado em conformidade com o que consta no Termo de Vistoria.

11.2 - O bem imóvel, objeto desta contratação será recebido de forma definitiva, a contar da efetiva ocupação do imóvel, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis ao LOCADOR em caso de descumprimento do constante na Declaração de Impedimento por ele fornecida, bem como nas cláusulas avençadas no contrato de locação.

11.3 - O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil do LOCADOR perante as obrigações contratuais por ele assumidas.

12 - DO PAGAMENTO

12.1 - O pagamento mensal deverá ser realizado em um prazo não superior a 20 a vinte úteis contados a partir da efetiva liquidação da despesa, após comprovado o adimplemento do Contratado em todas as suas obrigações, mediante verificação da manutenção da regularidade fiscal exigida para este tipo de contratação, e, observadas as disposições deste Termo de Referência.

13 - REAJUSTE

13.1 - O reajuste e demais condições a ele referente serão definidos na forma da legislação vigente e estarão dispostos em cláusula específica do contrato de locação.

14 - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

14.1 - Forma de seleção

14.1.1 - A contratação será por inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

14.2 - Avaliação prévia do imóvel

14.2.1. O Laudo de Avaliação Prévia do imóvel contendo considerando o seu estado de conservação, para obter o valor estimado da contratação e demais requisitos, encontra-se no Anexo I, deste Termo de Referência.

14.3 - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos

14.3.1 - Conforme exigência legal consta nos autos, no item 5.1 do Estudo Técnico Preliminar, a inexistência de imóvel próprio do Município de Ubá disponível e adequado às necessidades do órgão solicitante, conforme artigo 74, §5º, II, da Lei nº 14.133/21.

14.4 - Justificativas da singularidade do imóvel

14.1 - A justificativa da singularidade do imóvel, encontra-se pormenorizada no anexo II, deste Termo de Referência.

14.5 - Exigências de habilitação

14.5.1 - Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do interessado, será verificado o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

14.5.2 - Para fins de habilitação, deverá o futuro Locador comprovar os seguintes requisitos:

DO IMÓVEL

I - Cópia da certidão de matrícula do imóvel, ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos que comprovem a legitimidade do proponente para locar o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;

II - Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada de documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão;

III - Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU e declaração de quitação de débitos de água e esgoto.

IV - Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato.

DO LOCADOR

Pessoa Física:

I - cópia da cédula de identidade;

II - cópia do CPF;

III - cópia do comprovante de residência.

IV - certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel;

V - certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;

VI - prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas - CNDT.

14.6 - Declarações previstas na lei 14.133/2021

14.6.1 - Que está ciente e concorda com as condições contidas no Termo de Referência e seus anexos.

15 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

15.1 - O valor estimado da locação encontra-se detalhado no item 4 deste Termo de referência.

16 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Ubá.

16.1.1 - A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Dotação orçamentária: 02.07.01.10.301.0022.2081 – Natureza da despesa: 339036 – Ficha: 829 – Fonte: 1500

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

Ubá, 14 de agosto de 2025.

Anna Caroline Ribeiro de Paula do Val
Matrícula 8748-3
Assistente Administrativo I

DESPACHO

Aprovo o Termo de Referência, considerando a importância da contratação, em face das justificativas técnicas apresentadas.

Ubá, 14 de agosto de 2025.

Paulo Vitor da Costa
Matrícula 84697
Secretário Municipal de Saúde



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1BBB-F572-C543-A049

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ANNA CAROLINE RIBEIRO DE PAULA DO VAL (CPF 093.XXX.XXX-65) em 15/08/2025 09:33:36
GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



PAULO VITOR DA COSTA (CPF 079.XXX.XXX-11) em 15/08/2025 11:00:53 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeiturauba.1doc.com.br/verificacao/1BBB-F572-C543-A049>