

TERMO DE REFERÊNCIA
SERVIÇOS SEM DEDICAÇÃO EXCLUSIVA DE MÃO-DE-OBRA
CONTRATAÇÃO DIRETA
INEXIGIBILIDADE Nº 050/2025 – PROCESSO Nº 238/2025

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO - (ART. 74, INCISO V, DA LEI N.º 14.133/21).

1.1 - Locação de imóvel localizado na Avenida Brasil, 96, Catumbi, com área total construída de 190,00 m², edificado em um terreno de 236,00 m², para instalação da sede da Vigilância Sanitária nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Quantidade	Unidade	Código	Produto - Complemento	Valor Mensal	Valor Total
1	12	SV	72712	Locação de imóveis	R\$ 6.462,31	R\$ 77.547,72

1.2. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de lavratura do Termo Contratual.

1.3. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 77.547,72 (setenta e sete mil quinhentos e quarenta e sete reais e setenta e dois centavos)**, conforme proposta anexa aos autos do processo.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel residencial para suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde no funcionamento da Vigilância Sanitária com base no Art. 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

2.2. O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida pela Secretaria Municipal de Saúde, conforme laudo de avaliação.

2.3. A contratação de imóvel, com capacidade e condições adequadas, se justifica com a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde desenvolver o funcionamento dos serviços da Vigilância Sanitária. A missão da Vigilância Sanitária é **proteger e promover a saúde da população**, por meio da **fiscalização, controle e orientação** sobre bens, produtos, serviços e ambientes que possam representar risco à saúde pública.

2.4. A contratação do imóvel, **terá início a partir da data de assinatura do contrato**, data a partir da qual o imóvel deverá estar devidamente disponível e em condições adequadas para instalação e funcionamento da sede da Vigilância Sanitária.

3. DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

3.1. O LOCADOR se compromete a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações constantes do laudo de avaliação;

3.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.3. Responder pelos vícios ou defeitos apresentados pelo imóvel em razão do tempo e desgaste natural;

3.1.4. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

3.1.5. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

3.1.6. Arcar com todas as dívidas existentes em relação ao imóvel, objeto da locação;

3.1.7. Efetuar o pagamento da despesa referente ao IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

3.2. A LOCATÁRIA se compromete a:

3.2.1. Servir-se do imóvel para os fins pactuados no presente contrato e a devolvê-lo ao LOCADOR, limpo e pintado, em condições de uso, com as respectivas chaves, quando finda ou rescindida a locação;

3.2.2. Arcar com os pagamentos das faturas referente a água e energia elétrica (SAAE e CEMIG), pelo tempo que fizer uso do imóvel;

3.2.3. Promover, quando for o caso, com os pequenos reparos que decorrerem do uso pacífico do imóvel, exceto quando tratar-se de problemas estruturais.

4. MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

4.5. A Prefeitura Municipal de Três Pontas, através de representante, exercerá a fiscalização do contrato e registrará todas as ocorrências e as deficiências verificadas em relatório, cuja cópia será encaminhada à locatária, objetivando a imediata correção das irregularidades apontadas.

4.6. As exigências e a atuação da fiscalização pela Prefeitura Municipal de Três Pontas em nada restringe a responsabilidade, única, integral e exclusiva da licitante vencedora, no que concerne à execução do objeto do contrato.

5. DO PAGAMENTO

5.1 - Pela locação ora ajustada, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a quantia mensal de R\$ R\$ 6.462,31 (seis mil quatrocentos e sessenta e dois reais e trinta e um centavos)), perfazendo o valor total anual de R\$ 77.547,72 (setenta e sete mil quinhentos e quarenta e sete reais e setenta e dois centavos)

5.2 – O pagamento de que trata o item anterior se dará até o 5º (quinto) dia útil, por meio de depósito bancário na conta corrente do LOCADOR, contado a partir da data final do período de adimplemento de cada parcela mensal.

5.3 – Cabe ao LOCADOR arcar com quais impostos, taxas ou encargos relacionados ao contrato de locação, exceto aqueles expressamente atribuídos ao LOCATÁRIO por Lei.

5.4 - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, será adotado a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado - FGV), como índice para apuração da compensação financeira, cujo período será entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela.

6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

6.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE, com fulcro no art.74, v, da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021.

6.2. JUSTIFICATIVA QUANTO A ESCOLHA DA CONTRATADA:

A escolha do imóvel localizado na **Avenida Brasil, nº 96, Catumbi**, fundamenta-se em sua **adequação técnica, estrutural e de localização**, conforme verificado no **laudo de vistoria e avaliação** anexado ao processo.

O imóvel é o **único identificado que reúne as condições necessárias** para abrigar as atividades da Vigilância Sanitária, atendendo aos requisitos de **acessibilidade, segurança, espaço físico e infraestrutura**, além de estar situado em região de fácil acesso à população e aos serviços públicos.

Dessa forma, a contratação é **justificada pela inviabilidade de competição**, uma vez que **não há outro imóvel com características equivalentes** que atenda plenamente ao interesse da Administração.

6.3. Para fins de contratação, deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

6.3.1. Referente à Habilitação Jurídica:

(X) carteira de identidade;

6.3.2. Referente à Qualificação Técnica:

(x) Laudo de avaliação do imóvel;

7. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. A despesa decorrente da presente contratação correrá por conta da dotação orçamentária do exercício de 2025 da Secretaria Municipal de Saúde, sendo indicada a rubrica: 02.007.001.0010.0301.2053.2071.33190130 – **FICHA Nº: 463.**

8. DISPOSIÇÕES FINAIS

Este **Termo de Referência** servirá de base para a **contratação e execução da locação do imóvel** destinado à instalação da **Vigilância Sanitária Municipal**, garantindo transparência, legalidade e eficiência na aplicação dos recursos públicos, em conformidade com os parâmetros estabelecidos neste documento e com a **Lei nº 14.133/2021**.

Três Pontas, 04 de novembro de 2025.

Maria Helena Aparecida Ribeiro
MASP n.º 663
Divisão de Compras