

TERMO DE REFERÊNCIA
SERVIÇOS SEM DEDICAÇÃO EXCLUSIVA DE MÃO-DE-OBRA

CONTRATAÇÃO DIRETA
INEXIGIBILIDADE Nº 009/2026 – PROCESSO Nº 042/2026

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

1.1 Locação de imóvel urbano localizado na Rua Quinze de Novembro, nº 95, Centro, com área construída total de 131,21 m², edificado em terreno de 208,35 m², destinado ao funcionamento do Centro de Testagem e Acolhimento - CTA, de acordo com as condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

ITEM	QUANT	UN	CÓDIGO	PRODUTO - COMPLEMENTO	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	12	SV	72712	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	R\$ 2.961,47	R\$ 35.537,64

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\$ 35.537,64 (trinta e cinco mil, quinhentos e trinta e sete reais e sessenta e quatro centavos)**, correspondente ao período de 12 (doze) meses, conforme **Lauda Técnico de Avaliação** anexo aos autos do processo.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação visa à satisfação do interesse público, tendo em vista a necessidade de mudança de imóvel para o funcionamento do Centro de Testagem e Acolhimento - CTA, uma vez que o espaço atualmente utilizado se mostra inadequado para o desempenho das atividades, o que compromete a plena execução dos serviços de testagem, aconselhamento, prevenção e acompanhamento de usuários no âmbito do Sistema Único de Saúde – SUS. A ausência de espaço físico compatível com as exigências legais, sanitárias e operacionais impacta negativamente a qualidade, a privacidade e a eficiência dos atendimentos prestados à população.

A contratação mostra-se necessária para assegurar o funcionamento adequado, contínuo e eficiente do CTA, garantindo condições apropriadas para a realização de testes rápidos, atendimento sigiloso e humanizado, aconselhamento individual e coletivo, bem como o acompanhamento dos usuários, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade, em tratamento contínuo e demais munícipes que necessitam dos serviços ofertados.

Destaca-se que a presente análise teve como ponto de partida as condições atuais do imóvel utilizado, bem como os desafios enfrentados quanto à limitação de espaço, inadequação estrutural, especialmente problemas relacionados ao telhado, que comprometem a segurança de usuários e servidores e a necessidade de atendimento às normas sanitárias e de acessibilidade, aliados à crescente demanda pelos serviços de testagem e prevenção. Os resultados demonstraram que a disponibilização de imóvel adequado e estrategicamente localizado contribui significativamente para a melhoria do atendimento e da eficiência administrativa.

Nesse sentido, foram identificadas as seguintes opções e alternativas disponíveis para atendimento da necessidade administrativa:

- a) permanência no imóvel atualmente utilizado, alternativa que se mostrou inviável diante das condições estruturais inadequadas, comprometimento da segurança e impossibilidade de adequação plena às normas sanitárias e operacionais exigidas;
- b) utilização de imóvel próprio do Município, a qual se mostrou inviável diante da inexistência de edificação disponível que atenda simultaneamente aos requisitos de localização, estrutura física adequada e conformidade com as normas vigentes;
- c) aquisição ou construção de imóvel próprio, alternativa que demandaria elevado investimento

financeiro e prazo incompatível com a urgência da manutenção dos serviços essenciais de saúde pública;

d) locação de imóvel adequado, alternativa que se apresenta como a mais viável e vantajosa, por possibilitar a imediata instalação do serviço, atendimento às exigências técnicas e legais, garantia de acessibilidade, sigilo no atendimento e melhoria na qualidade dos serviços prestados à população.

Diante do exposto, a locação de imóvel revela-se a solução mais adequada para atender à necessidade da Administração Pública, assegurando a continuidade dos serviços do Centro de Testagem e Acolhimento - CTA e o atendimento ao interesse público, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e legalidade.

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.

3.1.8 O LOCADOR declara que entrega o imóvel em perfeitas condições de uso e conservação, com pintura recente, limpo e apto para a finalidade a que se destina, conforme verificado em vistoria e laudo técnico anexados ao processo.

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, ao término da locação, em condições de uso e conservação compatíveis com o recebimento, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular, juntamente com as respectivas chaves;

3.2.2 Arcar com os pagamentos das faturas referentes ao consumo de água e energia elétrica (SAAE e CEMIG), durante o período em que estiver na posse do imóvel;

3.2.3 Promover, quando for o caso, os pequenos reparos decorrentes do uso normal do imóvel, excetuando-se aqueles de natureza estrutural;

3.2.4 Zelar pela conservação do bem e pertences que guarnecem o imóvel, conforme relação descrita no anexo I, responsabilizando-se por sua guarda durante a vigência contratual, ressalvado o desgaste natural pelo uso.

3.2.5 Os bens e pertences mencionados no item 3.2.4 encontram-se devidamente relacionados no Anexo I deste Termo de Referência.

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 contratada, 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\$ 2.961,47 (dois mil, novecentos e sessenta e um reais e quarenta e sete centavos), perfazendo o valor total anual de R\$ 35.537,64 (trinta e cinco mil, quinhentos e trinta e sete reais e sessenta e quatro centavos).

5.2 O pagamento do valor mensal da locação será realizado de forma antecipada (paga para locar), constituindo condição indispensável para a disponibilização e continuidade da posse do imóvel.

5.3 O pagamento de que trata o item 5.1 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.

5.4 Cabe ao LOCADOR arcar com os impostos, taxas e encargos relacionados ao imóvel, exceto aqueles expressamente atribuídos ao LOCATÁRIO por lei.

5.5 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 - CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

6.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade das entregas realizadas, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos artigos 117 e incisos da Lei 14.133/21.

6.2. A verificação da adequação do fornecimento deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.

6.3. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, conforme § 1º do art. 117 da Lei 14.133/2021.

6.4. A conformidade do imóvel a ser entregue deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada destes, de acordo com o estabelecido neste Termo de Referência e na proposta, informando as respectivas especificações.

6.5. A Contratada deverá manter preposto aceito pela Contratante, com poderes para solucionar demandas oriundas da execução do contrato, nos termos do art. 118 da Lei 14.133.

6.6. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 155 e 156 da Lei nº 14.133/21.

6.7. Fica designado(a) o(a) servidor(a) **Rosilene Aparecida de Oliveira, MASP nº 13161, Especialista em Saúde VI – Enfermagem**, para exercer a fiscalização e o acompanhamento do objeto do contrato, nos termos disciplinados nos art. 117 e 7º da Lei federal nº 14.133/21.

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

7.1 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.

7.2 JUSTIFICATIVA QUANTO A ESCOLHA DA CONTRATADA:

A escolha do imóvel decorre da identificação de bem específico que atende plenamente às necessidades da Administração Pública para a instalação do Centro de Testagem e Acolhimento – CTA, considerando suas características estruturais, localização e adequação às exigências técnicas e sanitárias do serviço.

O imóvel localizado na Rua Quinze de Novembro, nº 95, Centro, com área construída de 131,21 m², edificado em terreno de 208,35 m², foi selecionado com base em critérios técnicos previamente estabelecidos, tais como: localização estratégica em região central, facilitando o acesso da população; compatibilidade do espaço físico com as atividades desenvolvidas pelo CTA, incluindo ambientes que possibilitam atendimento sigiloso e humanizado; condições estruturais adequadas; e atendimento às normas de acessibilidade, segurança e vigilância sanitária.

Ressalta-se que a escolha está fundamentada em Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, elaborado por comissão designada, o qual atestou a compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado local, bem como a adequação do imóvel às finalidades pretendidas.

Destaca-se, ainda, que, em se tratando de locação de imóvel com características específicas e localização determinada, não há viabilidade de competição, uma vez que o objeto está diretamente vinculado a um bem imóvel singular que atende ao interesse público de forma imediata e eficaz.

Dessa forma, a escolha do fornecedor mostra-se devidamente justificada, atendendo aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, nos termos da legislação vigente.

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

7.3.1 Referente à Habilitação Jurídica:

(X) carteira de identidade;

7.3.2 Referente à Qualificação Técnica:

(X) Laudo de avaliação do imóvel;

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

8.1 A despesa decorrente da presente contratação correrá por conta da dotação orçamentária do exercício de 2026 da Secretaria Municipal de Saúde, sendo indicada a rubrica: 02.007.004.0010.0305.0013.2156.3339036140 – **FICHA Nº: 477.**

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente Termo de Referência constitui instrumento orientador para a contratação e execução da locação do imóvel destinado à instalação do Centro de Testagem e Acolhimento - CTA, assegurando a observância dos princípios da legalidade, transparência, eficiência e economicidade na aplicação dos recursos públicos, em conformidade com os parâmetros estabelecidos neste documento e com a legislação vigente.

Três Pontas - MG, 30 de março de 2026.

Maria Helena Aparecida Ribeiro
MASP nº: 663
Divisão de Compras
Secretaria Municipal de Saúde

ANEXO I

RELAÇÃO DE BENS E PERTENCES QUE GUARECEM O IMÓVEL

Imóvel situado à Rua Quinze de Novembro, nº 95, Centro, no Município de Três Pontas - MG.

Para fins de cumprimento do disposto no presente Termo de Referência, fica estabelecido que o imóvel será entregue contendo os seguintes bens e pertences, os quais deverão ser mantidos em adequado estado de conservação pela LOCATÁRIA durante toda a vigência contratual, devendo ser devolvidos ao final da locação nas mesmas condições em que foram recebidos, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

Relação dos bens:

GARAGEM - 04 (quatro) vasos pequenos de barro.

SALA DE ESTAR, SALA DE TV E SALA DE JANTAR - 03 (três) luminárias; Cortinas instaladas.

BANHEIROS - 02 (dois) chuveiros.

QUARTO SUÍTE - 01 (um) ventilador de teto; 01 (um) painel de TV; 01 (uma) cabeceira de cama.

DEMAIS QUARTOS - 02 (dois) ventiladores de teto; 02 (dois) painéis de TV.

ÁREA GOURMET - 01 (um) ventilador de teto; 02 (duas) luminárias e 01 (uma) mesa de granito.

ÁREA EXTERNA (QUINTAL) - 03 (três) vasos grandes; 06 (seis) vasos pequenos.

OBSERVAÇÕES GERAIS

- Permanecerão no imóvel todas as lâmpadas instaladas;
- Permanecerá no imóvel toda a infraestrutura de cabeamento destinada à instalação e funcionamento de serviços de TV e internet.