



TERMO DE REFERÊNCIA

SECRETARIA GERENCIADORA DA CONTRATAÇÃO: Secretaria Municipal de Saúde

1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

1.1. O presente termo de referência tem como objeto a locação de um imóvel residencial, situado na Rua Cônego Acácio, N° 191, APT 04, Centro, no Distrito de São José de Almeida do Município de Jaboticatubas/MG, com área construída de aproximadamente 72 m², para funcionamento e acomodação do programa de Internato Rural afim de atender as necessidades da Secretaria Municipal De Saúde no Distrito de São José de Almeida.

ITEM	DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	Qtde	Unid.
01	LOCACAO DE IMOVEL RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RUA CÔNEGO ACÁCIO, N° 191, APT 04, CENTRO, DISTRITO DE SÃO JOSÉ DE ALMEIDA DO MUNICÍPIO DE JABOTICATUBAS/MG AREA CONSTRUÍDA DE 72 M², CONTENDO 02 QUARTOS, 01 BANHEIRO, 01 VARANDA, COZINHA AMERICANA, COPA, EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.	11	Locação / Mensal

1.2. A vigência contratual iniciará na assinatura do contrato e encerrará em 31 de dezembro de 2025.

1.2.1. A vigência do contrato poderá ser prorrogada, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO:

2.1. Justifica-se a presente contratação pela necessidade de locação de um imóvel residencial para acomodação dos estudantes do programa de Internato Rural que aproveitará o estudante como mão-de-obra dentro do sistema de assistência médico-social realizando atendimentos e atividades de diagnóstico, planejamento e intervenção em saúde coletiva, o que possibilitará a Secretaria Municipal de Saúde a melhoria nos atendimentos médicos à população. A locação se dar, visto a inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, justificando então a locação do imóvel a particular.





3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

3.1 A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência. Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

E dos Decretos Municipais nº 4.278/2023, nº 4.279/2023, nº 4.280/2023 e nº 4.281/2023, nº 4.496/2024 e outros normativos complementares.

3.2. Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) avaliação prévia do bem; b) certificação de inexistência de outro imóvel público; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

4.1. Conforme Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência, o modelo de contratação escolhido é de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel; ser flexível, pois permite que a Prefeitura atenda rapidamente a demandas temporárias ou emergenciais; ter localização estratégica, que facilita o acesso dos integrantes do programa.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 São requisitos da contratação, além do disposto no Documento de Formalização de Demanda e Estudo Técnico Preliminar:

5.2. As características de instalações do imóvel conferem a singularidade do imóvel que será locado haja vista que atende as necessidades precípua da Administração, levando em consideração o espaço disponível, o estado de conservação e regularidade.

5.3. A localização do imóvel confere sua singularidade haja vista que está situado próximo à praça central do distrito o que facilita o acesso dos



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICATUBAS**

Praça Nossa Senhora da Conceição, 38 - Centro - CEP: 35.830-000 - Jaboticatubas/MG

integrantes do programa aos locais de atendimento.

5.4. A locação do imóvel deverá ser iniciada imediatamente a partir da assinatura do contrato;

6. DOS EFEITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Busca-se com a locação instalar o Internato Rural para acomodação da equipe de estudantes de medicina que irá realizar atendimentos no Distrito.

7. DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

7.1 Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na minuta contratual.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

I – Entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

II – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

IV – Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

V – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

I – Efetuar o pagamento, dentro do prazo de até 15 (quinze) dias de cada mês subsequente ao mês de locação, desde que atendidas as formalidades pactuadas; observados na execução do especificado do objeto;

II – Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICATUBAS**

Praça Nossa Senhora da Conceição, 38 - Centro - CEP: 35.830-000 - Jaboticatubas/MG

pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;

VI – Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;

VII – Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, bem como as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;

VIII – Não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

10. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

10.1. Para efeito do pagamento, a CONTRATADA deverá atender as exigências legais quanto à emissão de comprovação de sua regularidade fiscal. A remuneração será paga por meio de Depósito ou Transferência Bancária (PIX, TED, DOC etc.), na seguinte Agência e Conta:

Banco: Nu Pagamentos SA Agência: 0001 Conta Corrente: 7788499-7

Titular: Luisa Agineli Soares Nogueira Fraga CPF: 106.181.946-90

10.2. O pagamento decorrente da locação de imóvel deste contrato será efetuado através do Serviço de Tesouraria da CONTRATANTE, em até 15 (quinze) dias úteis, de cada mês subsequente ao mês de locação.

10.2.1. Havendo prorrogação do contrato os valores acima serão reajustados conforme o índice INPC/IBGE, ou o qual o vier a substituí-lo, nos termos do §3º do art. 92 da Lei nº 14.133/21.

11. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão pelas dotações orçamentárias nº 02090020.10.301.0433.2430.3.3.90.36.00 F.R 15001002

12. DA FISCALIZAÇÃO:

12.1. A fiscalização e acompanhamento da execução do contrato será realizada por servidor designado, através da realização de vistorias periódicas e ocasionais ao imóvel.

13. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO:

13.1. Objetivando a instrução do processo, informamos que foi realizada a



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICATUBAS**

Praça Nossa Senhora da Conceição, 38 - Centro - CEP: 35.830-000 - Jaboticatubas/MG

avaliação prévia do bem, estimando-se o valor mensal de locação em R\$900,00 (novecentos reais).

13.2. Ressalte-se que o valor mensal do aluguel tem como parâmetro o Laudo de Avaliação expedido pela Comissão de Avaliação Municipal, anexo aos autos, o qual leva em conta o preço de mercado

14. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL:

14.1 A escolha do imóvel locado se deu em decorrência de ser de acordo com as exigências do Município cujas características de instalação e localização o tornam adequado à instalação e acomodação de um Internato Rural, motivo pelo qual infere-se a singularidade do imóvel que evidencia a vantagem da contratação e atendimento ao interesse público.

14.1.1 O imóvel que será locado possui as seguintes características de instalação adequadas à necessidade da Secretaria Municipal de Saúde:

Aproximadamente 72m² de área construída, distribuídos em 2 quartos, 1 banheiro, 1 varanda, cozinha americana, copa, com espaço adequado para instalação dos mobiliários necessários para a acomodação;

14.2. O imóvel está em bom estado de conservação, atendendo perfeitamente ao fim para que se destina.

14.3. O imóvel que será locado está localizado na Rua Cônego Acácio, N° 191, Apt 04, Centro, Distrito De São José De Almeida Do Município De Jaboticatubas, o que o torna singular para a Administração haja vista que está situado próximo à Unidade Básica de Saúde Cecília Rodrigues Miranda, o que facilita o acesso dos participantes do programa aos locais de atendimento.

Laurentina Moreira

Secretária Municipal de Saúde

