

PREFEITURA MUNICIPAL DE
CONSELHEIRO PENA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA
TERMO DE REFERÊNCIA

O Termo de Referência visa esclarecer e direcionar os procedimentos essenciais para elaborar o ato convocatório e a formalização do processo administrativo de licitação, bem como a atuação dos demais agentes públicos que manifestarão nos autos processuais. O atendimento aos requisitos estabelecidos no termo de referência evitará equívocos nas compras e contratações futuras. Após a formalização do Edital, o Termo de Referência deverá ser considerado um de seus anexos integrando os documentos que serão fornecidos aos interessados pela licitação.

O Termo de Referência dispõe sobre questões relacionadas com as formalizações e controles dos procedimentos, assegurando ao requisitante a eficácia da sua pretensão.

OBJETO

Locação de imóvel localizado na Av. Fernando Mendes Rosa Paiva, nº 389, Térreo, centro, em Conselheiro Pena-MG, para atender ao Centro de Atenção Psicossocial – CAPS.

DESCRIÇÃO DO OBJETO:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UNID	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel localizado na Av. Fernando Mendes Rosa Paiva, nº 389, térreo, centro, em Conselheiro Pena-MG, para atender ao Centro de Atenção Psicossocial – CAPS.	12	Meses	R\$ 1.631,00	R\$ 19.572,00

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

O objeto pretendido pela Secretaria de Saúde e ora processado se caracteriza em hipótese de inexigibilidade de licitação, amparado no art. 74, inciso V, parágrafo quinto da lei 14.133/2021, com as justificativas presentes nos autos.

A necessidade da contratação decorre da demanda permanente por atendimento em saúde mental, exigindo espaço físico adequado, de fácil acesso à população usuária, especialmente por estar localizado em região central, facilitando o deslocamento dos pacientes, familiares e profissionais de saúde, além de favorecer a integração com outros serviços públicos e da rede de apoio.

Ressalta-se, ainda, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às exigências mínimas necessárias para o funcionamento do CAPS, tais como localização estratégica, acessibilidade, estrutura física compatível com as atividades desenvolvidas e condições adequadas para atendimento contínuo e humanizado.

Dessa forma, a locação do referido imóvel apresenta-se como a alternativa mais viável e adequada para assegurar a continuidade dos serviços de saúde mental, atendendo ao interesse público e às necessidades da população do Município.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Pagamento será efetuado pela Prefeitura Municipal de Conselheiro Pena, mensalmente durante a duração do contrato, por meio de transferência bancária devidamente cadastradas com os dados do proprietário e locador do imóvel do presente objeto.

NÃO PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS EM CONSÓRCIO

Nesta Licitação não será permitida a participação de empresas em consórcio, pois o objeto do certame não apresenta nenhuma complexidade que justifique a participação.

CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO:

O imóvel deverá estar em plenas condições de habitação, paredes pintadas, portas com trancas funcionais com suas devidas chaves e com as instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento.

O imóvel deve estar regularizado, sem pendências legais, como problemas de registros ou disputas de propriedade. O locador e proprietário do imóvel do presente objeto nos disponibilizou ficha financeira do exercício de 2025 do imóvel, emitida pela Divisão de Cadastro da Secretaria da Fazenda do município de Conselheiro Pena/MG, uma vez que não possui a escritura por estar em processo de financiamento do mesmo.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano localizado na Avenida Fernando Mendes Rosa Paiva, nº 389, térreo, Centro, no Município de Conselheiro Pena/MG, destinado à instalação e funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS.

O imóvel deverá atender às exigências técnicas, funcionais e legais necessárias para o desenvolvimento das atividades do CAPS, incluindo condições adequadas de acessibilidade, estrutura física compatível com atendimentos individuais e coletivos, ambientes administrativos, espaços terapêuticos, sanitários adaptados e demais requisitos indispensáveis ao atendimento humanizado dos usuários da Rede de Atenção Psicossocial.

A locação pelo período de 12 (doze) meses assegura a continuidade dos serviços públicos de saúde mental, possibilita estabilidade operacional, adequado planejamento das ações da Secretaria Municipal de Saúde e garante à população acesso permanente a um serviço essencial, localizado em área central, de fácil acesso aos usuários, familiares e profissionais.

A adoção da locação do imóvel apresenta-se como a solução mais viável e eficiente, diante da inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam às necessidades do serviço, permitindo a adequada prestação dos atendimentos, em consonância com o interesse público e as diretrizes do Sistema Único de Saúde – SUS.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual

Garantia da contratação

Não haverá exigência da garantia da contratação dos [artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021](#).

FORMA E CRITÉRIOS DO ESTIMATIVO

A locação do imóvel do presente objeto pretendido pela Secretaria de Saúde, será realizada por inexigibilidade de licitação, com base no artigo 74 da Lei 14.133/2021, que permite a contratação direta quando a licitação é inviável. A justificativa para a inexigibilidade se dá pelas seguintes condições:

- O imóvel atende a requisitos específicos e exclusivos que não podem ser atendidos por outros imóveis no mercado.
- Não existe oferta concorrente que atenda às necessidades da Secretaria de Saúde com as mesmas condições de localização, acessibilidade, infraestrutura, entre outros critérios.

Sendo assim a ausência de critérios do estimativo se justifica pela inviabilidade de competição, dado que o imóvel em questão atende a requisitos da Secretaria de Saúde.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual

Garantia da contratação

Não haverá exigência da garantia da contratação dos [artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021](#).

Exigências de habilitação

Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação física

Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

Habilitação fiscal, social e trabalhista

Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
CONSELHEIRO PENA

Declaração de que não emprega menor,
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

DA CONTRATANTE:

- Efetuar o pagamento nas condições e preços ajustados;
- Acompanhar e fiscalizar a entrega/prestação dos produtos/serviços;
- Verificar se a execução dos serviços corresponde aos apresentados na proposta da Contratada.

DA CONTRATADA:

- Atender às requisições do município quanto a entrega do produto descrito, nos preços constantes de sua proposta e em conformidade com as especificações estipuladas;
- Realizar as mudanças necessárias, nos materiais que se encontrarem de má qualidade, dentro das condições de garantia estipuladas, no prazo designado pelo fiscal do contrato;
- Entregar os produtos em local designado pelo Município, sem que com isso haja qualquer custo adicional;
- Credenciar um representante junto ao Município para prestar esclarecimentos que forem solicitados, cujas reclamações se obriga a atender prontamente;
- Assumir a responsabilidade por todos os encargos e obrigações sociais previstos na legislação social e trabalhista em vigor, uma vez que os empregados não manterão nenhum vínculo com o Município;
- Responsabilizar-se pelos danos que causar ao Município ou a terceiros, por culpa ou dolo, não servindo como excludente ou redutor dessa responsabilidade o fato de haver acompanhamento e fiscalização por parte do Município;
- Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo Município, cujas reclamações se obriga a atender prontamente.

ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos da Secretaria Municipal de Saúde, no ano de 2025.

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	FONTE DO RECURSO
02.07.01.10.302.2205.4046.3.3.90.36.00 FICHA 362	1.500
	1.621
	1.600

DA FISCALIZAÇÃO DO OBJETO:

O Município estabelecerá critério de fiscalização do cumprimento do instrumento de contrato, por intermédio do servidor especialmente designado para esta finalidade.

O servidor designado também será gestor do contrato.

O Gestor do Contrato da secretaria atestará, no documento fiscal correspondente, a entrega dos materiais e a prestação dos serviços nas condições especificadas, constituindo tal atestação requisito para a liberação dos pagamentos à CONTRATADA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
CONSELHEIRO PENA

Constatadas irregularidades na execução contratual, o Município solicitará a sua rescisão e indenização aos cofres públicos dos prejuízos causados.

A Contratada obrigada a assegurar e facilitar o acompanhamento e a fiscalização deste Contrato pelo Município, bem como permitir o acesso a informações consideradas necessárias pelo Município.

O Município não se responsabilizará por contatos realizados com setores ou pessoas não autorizados, salvo nas hipóteses previstas, expressamente, neste Contrato.

O acompanhamento e a fiscalização de que trata esta cláusula não excluem nem reduzem a responsabilidade da Contratada pelo correto cumprimento das obrigações decorrentes deste Contrato.

A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

Quaisquer exigências de fiscalização por descumprimento das obrigações avençadas, deverão ser prontamente atendidas pela Licitante Vencedora convocada, sem ônus para o Município de Conselheiro Pena.

Conselheiro Pena – MG, 10 de dezembro de 2025.

Herik Patrik de Freitas Souza
Secretário Municipal De Saúde



APROVAÇÃO

Após análise pretendida, aprovo o Termo de Referência de acordo com as especificações e condições nele descritas.

Nádia Filomena Dutra França
Prefeita Municipal