



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO - MG

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av: Brasilano Braz nº 515 - Centro - CEP: 39.300.000 - CNPJ 13.512.168/0001-28

Tel.(38) 3631-1312 E-mail - saude@prefeituradesaofrancisco.mg.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA



1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objeto a locação de imóvel situado à Rua da Chegada, nº 964 – Vila do Morro na Cidade de São Francisco – MG, destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde Vila do Morro – UBS TIPO I, em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021.

2. JUSTIFICATIVA

A locação do imóvel visa atender à necessidade de instalação e funcionamento da UBS VILA DO MORRO.

Justifica-se ainda, que a unidade própria, recentemente construída, encontra-se finalizada, entretanto ainda indis põe para uso em razão da pendência na ligação da rede de energia elétrica e demais quesitos, inviabilizando a transferência das atividades para o novo local, tornando imprescindível a locação de imóvel até a regularização completa da unidade definitiva.

Verificou-se também, que no Distrito onde será locado o imóvel não dispõe de opções, ou seja, a ausência de documentos exigidos para locação e e também pelo estado de conservação dos imóveis existentes.

Logo, a singularidade do imóvel a ser locado se justifica, pois o este, já se encontra locado para tal finalidade, possuindo características e oferecendo uma localização estratégica, estrutura adequada com as adaptações necessárias para o desempenho eficaz das atividades da Unidade Básica de Saúde.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO - MG

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av: Brasilano Braz nº 515 - Centro - CEP: 39.300.000 - CNPJ 13.512.168/0001-28

Tel.(38) 3631-1312 E-mail - saude@prefeituradesaofrancisco.mg.gov.br



3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Conforme o art. 74 da lei 14.133/2021 inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

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.
(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel para suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Vila do Morro – UBS TIPO I.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO - MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av: Brasilano Bruz nº 515 - Centro - CEP: 39.300.000 – CNPJ 13.512.168/0001-28
Tel.(38) 3631-1312 E-mail – saude@prefeituradesaofrancisco.mg.gov.br



O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Secretaria Municipal de Saúde, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pelas adaptações necessárias ao funcionamento e utilização, atendendo às finalidades precípuas da contratação pretendida.

A contratação de imóvel, com capacidade e condições adequadas, se justifica com a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde em manter os serviços assistenciais de saúde sem interrupção, com qualidade, conforto e segurança aos munícipes.

5. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO A SER LOCADO

5.1. Descrição do Imóvel: Imóvel em bom estado de conservação.

5.2. Instalações elétricas: Em bom estado de funcionamento.

5.3. Instalações sanitárias: Em bom estado de funcionamento.

5.4. Instalações diversas (esquadrias, chaves internas e externas) : Em bom estado de conservação.

Laudo de vistoria elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis que é integrante deste Termo de Referência, consigna detalhes das instalações prediais, hidráulicas, elétricas e acabamentos incorporados ao imóvel.

6. CONTRATAÇÃO

6.1. As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Secretaria Municipal de Saúde do município de São Francisco/MG, representada pela secretária municipal, doravante denominado CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADO, da Lei nº 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO - MG

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av: Brasilano Braz nº 515 - Centro - CEP: 39.300.000 - CNPJ 13.512.168/0001-28
Tel.(38) 3631-1312 E-mail - saude@prefeituradesaofrancisco.mg.gov.br



7. PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1. O prazo de vigência do contrato será de 6 (seis) meses, contados da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

7.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA, QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

8.1. Dotação Orçamentaria

8.1.1. As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da seguinte dotação orçamentária: 020104.122.2001.6202 339039 ficha: 6257.

8.2. Do quantitativo e do custo estimado

8.2.1. O prazo locativo é 6 (seis) meses.

8.2.2. O valor locativo mensal é equivalente a **R\$ 915,00** (novecentos e quinze reais) o que representa o valor global da locação no importe de **R\$ 5.490,00** (cinco mil quatrocentos e noventa reais).

9. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

9.1. São obrigações do Locador:

9.1.1. Assegurar pelo e irrestrito uso do imóvel pelo locatário;

9.1.2. Desocupar todas as áreas e dependências do imóvel;

9.1.3. Arcar com as despesas relacionadas com: obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas/defeitos existentes; desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

9.2. São obrigações do Locatário:

9.2.1. Pagar as despesas relativas ao fornecimento energia elétrica, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

9.2.2. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO - MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av: Brasilano Braz nº 515 - Centro - CEP: 39.300.000 - CNPJ 13.512.168/0001-28
Tel.(38) 3631-1312 E-mail - saude@prefeituradesaofrancisco.mg.gov.br



normal;

9.2.3. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;

9.3. Rescisão

9.3.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

9.3.2. Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral judicial.

9.3.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

9.3.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo habilitação;

9.3.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

10. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos,

10.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO - MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av: Brasilano Braz nº 515 - Centro - CEP: 39.300.000 - CNPJ 13.512.168/0001-28
Tel.(38) 3631-1312 E-mail – saude@prefeituradesaofrancisco.mg.gov.br



10.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

10.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

10.5 Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito sobre as irregularidades apontadas.

10.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

11. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante entrega das chaves à Locatária, iniciando-se a partir daí o período locatício.

12. DOS DEMAIS REQUISITOS CONTRATUAIS

Fica assegurado ao Locatário o exercício do direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução:

- de benfeitorias necessárias, quando os Locadores, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
- de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

São Francisco – MG, 09 de setembro de 2025.

ANDRESSA
VIEIRA

RODRIGUES:11
170347630

Assinado de forma digital
por ANDRESSA VIEIRA
RODRIGUES:11170347630
O
Data: 2025.09.09
09:25:01 -03'00'

ANDRESSA VIEIRA RODRIGUES
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE