



PREFEITURA DE
VILA VELHA

TERMO DE REFERÊNCIA

Vila Velha, 01 de agosto de 2025

Inexigibilidade de Licitação – Locação de Imóvel para Funcionamento Provisório da Unidade Básica de Saúde de Jaburuna.

1. OBJETO.

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel comercial, de propriedade da empresa GJJ Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., localizado na Rua Sete de Setembro nº 267, esquina com a Rua Cabo Aylson Simões, Centro, Vila Velha/ES, com área construída de 506 m², acrescido de área destinada a estacionamento localizada na Rua Cabo Aylson Simões nº 659, Centro, Vila Velha/ES, com capacidade para 30 vagas, para fins de instalação provisória da Unidade Básica de Saúde de Jaburuna, em virtude da construção da nova sede definitiva.

1.2.

ITEM	DESCRIÇÃO	VLR. MENSAL	VLR. TOTAL
1	Locação de imóvel comercial para fins de instalação provisória da Unidade Básica de Saúde de Jaburuna, em virtude da construção da nova sede definitiva.	R\$ 30.000,00	R\$ 360.000,00

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO.

2.1. A Secretaria Municipal de Saúde de Vila Velha necessita manter a continuidade dos serviços de atenção primária à saúde da comunidade de Jaburuna, mesmo durante o período de obras da nova UBS.

2.2. A contratação do imóvel ora proposto é justificada pelos seguintes fatores:

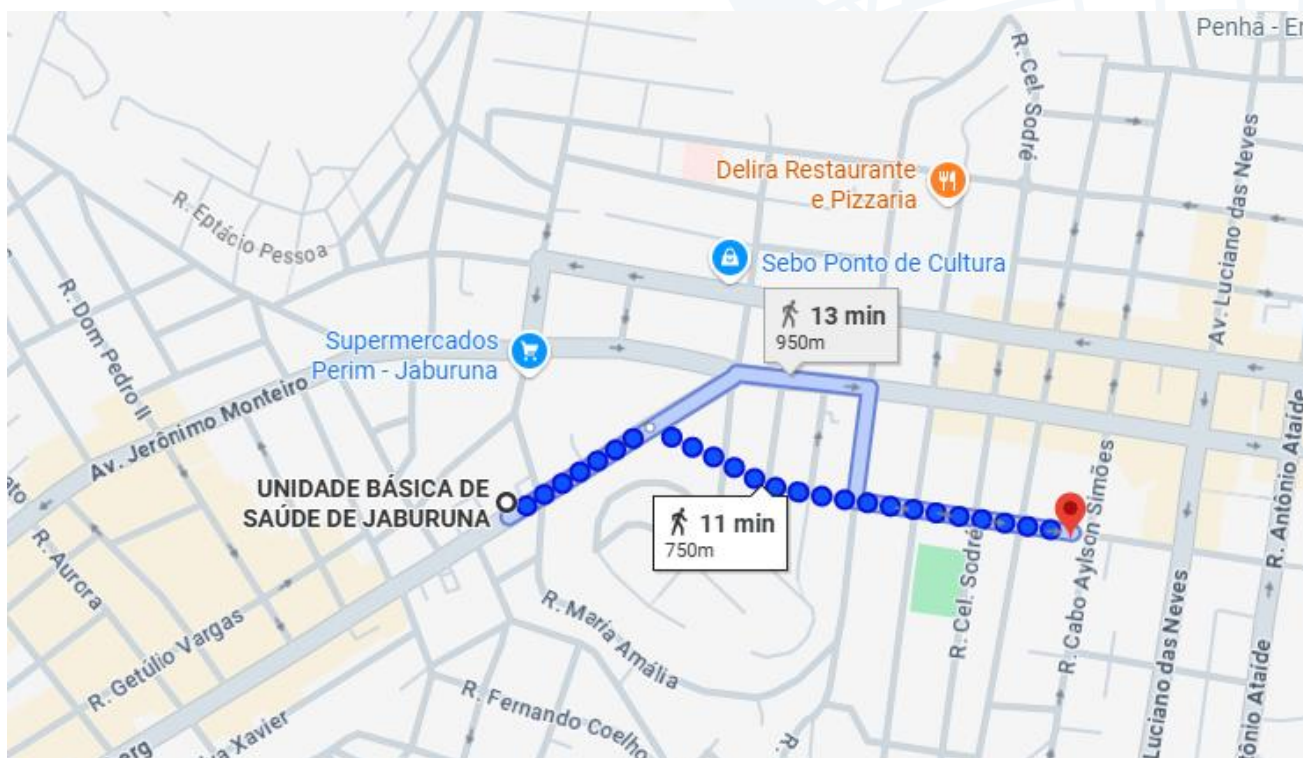
2.2.1. Continuidade e eficiência na prestação dos serviços públicos;

2.2.2. A UBS de Jaburuna é unidade de referência para a população local, realizando atendimentos de atenção básica, consultas médicas, odontológicas, de enfermagem, vacinação, acompanhamento de gestantes, puericultura, programas de hipertensão, diabetes, tuberculose e hanseníase;

2.2.3. A descontinuidade do serviço implicaria prejuízo direto ao acesso universal e contínuo ao SUS, afrontando o art. 196 da Constituição Federal, que prevê a saúde como direito de todos e dever do Estado;

2.2.4. A Lei nº 8.080/1990 (Lei Orgânica da Saúde) e a Portaria de Consolidação GM/MS nº 2/2017 asseguram que mudanças de local ou estrutura física não podem implicar interrupção dos serviços de saúde;

- 2.2.5. Inexistência de imóveis alternativos adequados;
- 2.2.6. Foi realizada busca no mercado local, constatando-se que não há outros imóveis disponíveis com dimensões, localização e infraestrutura compatíveis com o funcionamento de uma UBS;
- 2.2.7. O imóvel ofertado pela GJJ Empreendimentos apresenta adequação de layout (consultórios, recepção, banheiros, depósitos e áreas técnicas) e espaço para estacionamento, dispensando reformas estruturais onerosas;
- 2.2.8. A proximidade com a atual UBS permite manter o mesmo território adstrito de atendimento e facilitar o deslocamento da população usuária, evitando rupturas na referência territorial e nas ações de saúde comunitária, conforme:



2.3. Adequação técnica e conformidade normativa:

- 2.3.1. O imóvel atende aos parâmetros da RDC nº 50/2002 da ANVISA e à Resolução SES/ES nº 057/2017, quanto a ventilação, iluminação, acessibilidade e número de ambientes.
- 2.3.2. Possui pavimentos adaptáveis para consultórios, salas de procedimentos, vacinação, farmácia e áreas administrativas.
- 2.3.3. A área de estacionamento (30 vagas) garante fluxo seguro para servidores, ambulâncias e usuários, em conformidade com as normas de segurança.

2.4. Demonstração da Inviabilidade de Competição:



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

- 2.4.1. Conforme determina o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a contratação direta por inexigibilidade demanda comprovação da inviabilidade de competição. Para tanto:
- 2.4.2. Foi realizada pesquisa de imóveis na região de Jaburuna e bairros adjacentes, contemplando anúncios em portais imobiliários, consulta a corretores locais e verificação de imóveis comerciais disponíveis;
- 2.5. Os critérios de seleção consideraram:
 - 2.5.1. Localização estratégica próxima à comunidade atendida;
 - 2.5.2. Área mínima de 450 m² com subdivisões adaptáveis para consultórios e setores de atendimento;
 - 2.5.3. Acessibilidade e atendimento às normas sanitárias;
 - 2.5.4. Estacionamento para no mínimo 15 vagas;
 - 2.5.5. Disponibilidade imediata para uso.
 - 2.5.6. Não foi identificado outro imóvel que atendesse integralmente a estes requisitos, sendo o imóvel da GJJ o único que atende às condições técnicas e funcionais necessárias.
 - 2.5.7. Assim, fica demonstrada a inviabilidade de competição, nos termos da legislação vigente, justificando a inexigibilidade.
- 2.6. Fundamentos jurídicos para inexigibilidade:
 - 2.6.1. A contratação encontra amparo no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, pela inviabilidade de competição, diante da singularidade do imóvel e da ausência de alternativas equivalentes.
 - 2.6.2. O art. 25, caput, da Lei nº 8.245/1991 autoriza a Administração a contratar locação direta de imóvel quando suas características atenderem à necessidade pública de modo específico.
 - 2.6.3. O princípio da economicidade é observado, pois a escolha do imóvel reduz custos de adaptação e deslocamento da equipe e usuários.
 - 2.6.4. 2.6 Relevância social e estratégica
 - 2.6.5. A manutenção da UBS, ainda que provisória, preserva a confiança da população no serviço público de saúde e minimiza impactos negativos na cobertura da Atenção Básica.
 - 2.6.6. O não atendimento poderia aumentar a demanda em outras unidades, gerando sobrecarga no sistema e impactando negativamente nos indicadores do Previn Brasil e nas metas pactuadas com o Ministério da Saúde.
- 2.7. Avaliação mercadológica.
 - 2.7.1. O processo será encaminhado à Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis da Prefeitura Municipal de Vila Velha para emissão de laudo de avaliação mercadológica, garantindo transparência, adequação do valor ao mercado e conformidade com a Lei nº 14.133/2021.



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL.

3.4. A contratação fundamenta-se:

- 3.4.1. Artigos 6º, 18, 40, 74, inciso V, e 72 da Lei Federal nº 14.133/2021;
- 3.4.2. Artigo 25, caput, da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações Urbanas);
- 3.4.3. Artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal;
- 3.4.4. Princípio da continuidade do serviço público e da eficiência administrativa.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

4.4. Imóvel Principal (UBS Provisória):

- 4.4.1. Endereço: Rua Sete de Setembro nº 267, esquina com Rua Cabo Aylson Simões, Centro, Vila Velha/ES;
- 4.4.2. Área construída: 506 m²;
- 4.4.3. Pavimento térreo: recepção, 2 sanitários, circulação, depósito, copa, hall, 3 salas;
- 4.4.4. Pavimento superior: recepção, 4 sanitários, circulação, 3 depósitos, 7 salas.

4.5. Imóvel Secundário (Estacionamento):

- 4.5.1. Endereço: Rua Cabo Aylson Simões nº 659, Centro, Vila Velha/ES;
- 4.5.2. Área: 396 m²;
- 4.5.3. Capacidade: 30 vagas para veículos.

5. PRAZO DE VIGÊNCIA.

- 5.1. O prazo de vigência será de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato/entrega das chaves, podendo ser prorrogado mediante justificativa e interesse da Administração, observada a legislação vigente.

6. VALOR E REAJUSTE.

- 6.1. O valor mensal da locação será de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), totalizando R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) para o período inicial de 12 meses, reajustado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo.
- 6.2. O valor será submetido à avaliação mercadológica da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis.

7. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.

- 7.1. A despesa correrá à conta da Secretaria Municipal de Saúde de Vila Velha, com recursos consignados na LOA vigente, no elemento de despesa "Locação de Imóveis".



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE VILA VELHA
SEMSA/PMVV**

7.2. Código PCA: PCW00086.2025-43.

8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

- 8.1. O pagamento será efetuado mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente à apresentação da Nota Fiscal/Fatura devidamente atestada pela fiscalização, por meio de crédito em conta indicada pela locadora.

9. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA.

- 9.1. Entregar o imóvel em condições adequadas de uso;
- 9.2. Manter a posse pacífica e livre de ônus;
- 9.3. Permitir a realização de pequenas adaptações internas, sem custo adicional;
- 9.4. Garantir a integridade estrutural do imóvel durante a vigência contratual.

10. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA (PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA).

- 10.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para fins de instalação provisória da UBS;
- 10.2. Zelar pela conservação do imóvel, realizando reparos de natureza não estrutural;
- 10.3. Restituir o imóvel ao término da locação, nas condições recebidas, salvo desgastes naturais pelo uso regular.

11. FISCALIZAÇÃO.

- 11.1. A fiscalização da execução contratual ficará a cargo de servidor designado pela Secretaria Municipal de Saúde, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

12. RESCISÃO.

- 12.1. O contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas nos artigos 137 a 141 da Lei nº 14.133/2021 e art. 9º da Lei nº 8.245/1991, mediante notificação prévia, sem prejuízo de indenizações cabíveis.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS.

- 13.1. A inexigibilidade será formalizada com publicação do extrato do contrato e justificativa;
- 13.2. O processo será submetido à Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis para emissão de laudo técnico de avaliação mercadológica;
- 13.3. Os documentos da empresa locadora, inclusive alteração contratual consolidada, comprovam legitimidade e capacidade para a celebração do ajuste;
- 13.4. O presente Termo de Referência, acompanhado do Estudo Técnico Preliminar, fundamentará o processo de inexigibilidade.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE VILA VELHA
SEMSA/PMVV

14. DOS ANEXOS.

- 14.1. Documentação e plantas dos imóveis.
14.2. Documentação da Empresa e dos Sócios.

15. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA.

15.1. Denise Oliveira Almeida da Rocha- Gerente de Atenção Primária à Saúde- CPF nº 994.230.655-20.

16. DAS ASSINATURAS E APROVAÇÕES.

15.1. DECLARO concordância com as especificações técnicas contidas no Termo de Referência e solicito autorizações e prosseguimentos visando a Locação de Imóvel para Funcionamento Provisório da Unidade Básica de Saúde de Jaburuna.

- **Regina Célia Diniz Werner**- Subsecretária de Atenção Primária em Saúde- SEMSA/PMVV.

DECLARAÇÃO

APROVO o conteúdo do Termo de Referência elaborado pela servidora Denise Oliveira Almeida da Rocha, Gerente da Atenção Primária à Saúde, visando a **Locação de Imóvel para Funcionamento Provisório da Unidade Básica de Saúde de Jaburuna.**

Dessa forma, à vista das informações trazidas aos autos, **DECLARO** o cumprimento dos incisos I e II do art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal, e que a despesa encontra-se adequada com a Lei Orçamentária Anual compatível com a Lei de Diretrizes Orçamentárias e ainda, com o Plano Plurianual, estando o presente processo em condições de dar início aos procedimentos licitatórios.

RATIFICO a condição de bem comum a locação do imóvel através do presente processo, conforme disposto no Decreto Municipal nº 094 de 2005.

Vila Velha, 01 de agosto de 2025.

Cátia Cristina Vieira Lisboa
Secretária Municipal de Saúde -SEMSA/PMVV



MANIFESTO DE ASSINATURAS

