



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal da Saúde

Fundo Municipal de Saúde

TERMO DE REFERÊNCIA

Objeto: Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Fisioterapia Municipal (CFM).

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel urbano localizado à Rua Fernão Dias, nº 105, no bairro Nova Guará, destinado ao funcionamento do Centro de Fisioterapia Municipal de forma a garantir infraestrutura mínima adequada para prestação de serviço de saúde.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação será realizada com base na Lei 14.133/2021, especialmente no:

- Art 10, que trata do planejamento de contratações públicas;
- Art 18, que prevê a elaboração obrigatória do Estudo Técnico Preliminar;
- Art 22, que trata o Termo de Referência como documento essencial na fase preparatória;
- Art 74, inciso II, que trata da inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de localização e instalação condicionem a sua escolha, desde que comprovada a singularidade da solução e inviabilidade de competição.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

O Centro de Fisioterapia Municipal está localizado em local inadequado, em um salão improvisado, na Arena Esportiva Paulo dos Santos, cedido pela Secretaria de Esportes. O local não possui tamanho suficiente, tampouco acessibilidade e ambientes adequados para atendimento conforme o projeto de distribuição planejado por esta gestão. Além disso, não atende aos critérios de infraestrutura, privacidade, acessibilidade e biossegurança estabelecidos por normas da ANVISA.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal da Saúde

Fundo Municipal de Saúde

A ausência de imóvel público disponível no Centro de Guaratinguetá ou proximidades da Secretaria da Saúde e a inexistência de alternativas similares à disposição no mercado local resultam na inviabilidade de competição, caracterizando a similaridade do imóvel localizado à Rua Fernão Dias como solução viável e única para continuidade e qualificação do atendimento à população.

4. OBJETIVOS DA CONTRATAÇÃO

- Transferir o CFM para um espaço físico adequado e funcional;
- Assegurar atendimento humanizado, seguro e contínuo aos usuários SUS;
- Atender aos requisitos mínimos de infraestrutura para o funcionamento do Centro de Fisioterapia;
- Cumprir exigências legais, sanitárias e de acessibilidade.

5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

O imóvel deve atender os seguintes requisitos mínimos:

o Estrutura Física

- Possuir no mínimo 300m² de área útil;
- Divisões internas com os seguintes ambientes:
 - Recepção e sala de espera,
 - Dois consultórios no mínimo,
 - Um salão de atendimento,
 - Banheiros (masculino, feminino e adaptado a PCD),
 - Depósito de material de limpeza (DML),
 - Copa e área de apoio para funcionários.

o Infraestrutura

- Instalações hidráulicas e elétricas em pleno funcionamento;
- Iluminação e ventilação natural e/ou artificial adequados;
- Condições de acessibilidade (rampas, corrimãos e sanitários adaptados ou adaptáveis);
- Piso lavável em todos os ambientes assistenciais;
- Ausência de infiltrações, mofo ou comprometimento estrutural.

6. LOCALIZAÇÃO



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal da Saúde

Fundo Municipal de Saúde

O imóvel está localizado na Rua Fernão Dias, nº 105, Bairro Nova Guará, Guaratinguetá/SP, permitindo:

- Fácil acesso a pé, por transporte público ou veículo automotivo próprio.
- Rápido acesso à Secretaria da Saúde.

7. PRAZO DE LOCAÇÃO

- **Duração do contrato:** 60 (sessenta) meses com possibilidade de prorrogação, nos termos do art. 107 da Lei 14.133/2021;
- **Início da vigência:** a partir da assinatura do contrato e entrega do imóvel em condições de uso.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, livre de vícios aparentes ou ocultos;
- Realizar, antes da entrega, eventuais adequações solicitadas pela Secretaria da Saúde;
- Garantir a posse mansa e pacífica do imóvel durante todo o período contratual;
- Apresentação documentação legal: matrícula atualizada, certidões negativas e comprovante de titularidade.

9. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (Município)

- Utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento do Centro de Fisioterapia Municipal;
- Zelar pela conservação e uso responsável do imóvel;
- Efetuar o pagamento do aluguel e encargos pactuados;
- Notificar o locador em caso de necessidade de reparos contratuais.

10. ESTIMATIVA DE VALOR

Devido a inexistência de imóveis similares disponíveis na região, a estimativa de valor será realizada com base em:



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal da Saúde

Fundo Municipal de Saúde

- Benchmarking regional de imóveis com finalidade institucional em bairros com perfil socioeconômico semelhante;
- Aplicação de valores médios por metro quadrado praticados em Guaratinguetá sujeito à validação por parecer técnico emitido pelo setor de Planejamento ou Engenharia da Prefeitura.

11. AVALIAÇÃO DE RISCOS

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Imóvel não atender requisitos após vistoria	Média	Alto	Avaliação técnica prévia obrigatória
Atraso na regularização documental	Baixa	Médio	Listagem prévia de documentos obrigatórios
Incompatibilidade entre valor estimado e pedido do locador	Média	Alto	Parecer técnico oficial balizar valor

12. CRITÉRIO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

A escolha do imóvel fundamenta-se nos seguintes critérios:

- Singularidade da localização – próximo da Secretaria da Saúde;
- Adequação estrutural identificada em vistoria preliminar;
- Ausência de alternativa no mercado local que atendem simultaneamente área, finalidade e localização desejadas.

13. DOCUMENTOS QUE INSTRUEM O PROCESSO

- Documento de Formalização de Demanda (DFD)
- Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- Ofício de solicitação de vistoria e avaliação técnica;
- Parecer técnico de avaliação do imóvel;
- Certidões e documentos do imóvel e do proprietário;
- Declaração de disponibilidade do imóvel para locação.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal da Saúde

Fundo Municipal de Saúde

14. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e fiscalização da execução contratual serão realizadas pelo Sr. Celso Rodrigues Zimmermann – Coordenador Administrativo e de Patrimônio da Secretaria da Saúde, conforme o art. 117 da Lei 14.133/2021, devendo ser designado um fiscal e, se necessário, um gestor formalmente designado por portaria.

Celso Zimmermann
Coordenador Administrativo
Secretaria Municipal de Saúde

Celso R. Zimmermann
Coordenador Adm. e de
Patrimônio

Nádia Maria Magalhães Meireles
Secretária Municipal da Saúde de
Guaratinguetá