

TERMO DE REFERÊNCIA

1. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP: Sim, elaborado estudo técnico preliminar.

2. OBJETO:

2.1 Descrição do objeto: Locação de imóvel para sede do Almoxarifado da Saúde para atender demanda da Secretaria de Saúde.

2.2 Tipo de contratação: A contratação será realizada através de **inexigibilidade de licitação**, conforme disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

2.2.1 Fornecimento de bem: Bem de natureza singular e indivisível.

2.2.2 Prestação de serviços: Sim, prestação de serviços em regime de "empreitada" por preço global e necessidade de caráter continuado.

2.2.3 Caracterização do objeto: Bem ou serviço comum. (Nota: segundo o Art. 6º, XIII da Lei nº 14.133/21, são “bens cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações reconhecidas e usuais do mercado”).

2.2.4 Forma de adjudicação: Por Item.

2.2.5 Critério de julgamento das propostas: Menor Preço.

3. VALOR ESTIMADO DO OBJETO:

Os valores estimados da contratação, unitários e totais, aferidos, conforme pesquisa de mercado, são os seguintes:

LOTE	ITEM	OBJETO	UNID.	QTD.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	FONTE DE PESQUISA
1	1	Locação de Imóvel para sede do Almoxarifado da Saúde, localizado no endereço Avenida Mário Ribeiro, nº 305, Centro – Eldorado do Sul.	MÊS	12	R\$ 7.640,50	R\$ 91.686,00	Cotação Direta

3.1 Será admitida a participação de consórcios de empresas?

Não. Em contratações que não sejam de grande vulto ou de alta complexidade técnica, a participação de consórcios tende – na prática – a diminuir a competitividade na medida em que

empresas que poderiam participar isoladamente na licitação, passam a associar-se em consórcio a fim de obter proveito econômico em detrimento da redução da disputa.

3.2 **Será admitida a participação de cooperativas de empresas?**

Não. A vedação à participação de cooperativas no presente certame justifica-se em razão da natureza do objeto, que exige a execução de serviços de forma contínua e subordinada, características estas incompatíveis com o regime jurídico cooperativista.

4. **JUSTIFICATIVA:**

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado à continuidade das atividades do almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Eldorado do Sul.

O imóvel localizado na Avenida Mário Ribeiro, nº 305, Centro, Eldorado do Sul, apresenta características físicas e estruturais compatíveis com as necessidades operacionais do setor, consistindo em pavilhão comercial com área total aproximada de 413 m² (medindo 12 m x 35 m), com pé-direito alto, contemplando área destinada a depósito, escritório administrativo, banheiro, pátio nos fundos e estacionamento frontal, o que possibilita adequada organização, armazenamento e logística de distribuição de materiais e insumos utilizados pela rede municipal de saúde.

Ressalta-se que o almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde encontra-se instalado neste local desde o ano de 2011, tendo o espaço se mostrado adequado às demandas do setor, permitindo o correto armazenamento, controle e distribuição de materiais e insumos utilizados pelas unidades de saúde do município.

Dessa forma, a continuidade da locação do referido imóvel revela-se vantajosa para a Administração Pública, uma vez que evita custos adicionais com mudança, transporte de materiais, adequação estrutural de novo espaço e eventual interrupção das atividades logísticas do setor, garantindo a manutenção da organização já estabelecida e a continuidade dos serviços prestados.

Além disso, a permanência no mesmo endereço contribui para a estabilidade administrativa e operacional do setor, considerando que o local já se encontra plenamente adaptado às necessidades do almoxarifado e adequado ao fluxo de recebimento, armazenamento e distribuição de materiais.

Assim, a contratação pretendida atende ao interesse público, assegurando a continuidade das atividades administrativas e logísticas essenciais ao funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde.

5. **ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS:**

5.1 **Da documentação para início da locação:**

- A Contratante deverá apresentar laudo técnico de vistoria comprovando que o imóvel tem condições de habitação realizado pela SEPLAN – Secretaria de Planejamento;
- A Contratada deverá apresentar declaração de avaliação do imóvel comprovando que o imóvel tem condições de habitação por corretor de imóvel habilitado;

5.2 Das Características e Especificações do Imóvel:

Pavilhão Comercial com área total de 413,00 m², medindo 12 m x 35 m. Pavilhão com pé-direito alto, contempla área de depósito, escritório, banheiro, pátio nos fundos e com estacionamento na parte da frente.

Endereço: Rua Mário Ribeiro, nº 305 – Centro – Eldorado do Sul/RS.

6. AMOSTRA/PROTÓTIPO:

Não se aplica.

7. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

7.1 Documentos do locador se pessoa física:

- Documento de identidade com RG e CPF;
- Comprovante de Endereço;
- Matrícula do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- Certidão Negativa de Débito Municipal, Estadual e Federal;

8. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

8.1 Caberá à Contratante:

- Utilizar o imóvel exclusivamente para as atividades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde, destinadas ao funcionamento do almoxarifado.
- Zelar pela conservação do imóvel durante o período de utilização, responsabilizando-se por danos decorrentes de uso inadequado.
- Efetuar o pagamento do valor da locação nas condições e prazos estabelecidos no contrato.
- Responsabilizar-se pelas despesas de consumo de água, energia elétrica, telefonia e internet, bem como demais serviços utilizados no imóvel durante o período de vigência da locação.
- Comunicar à CONTRATADA, sempre que necessário, a ocorrência de eventuais danos estruturais ou situações que possam comprometer a integridade do imóvel.
- Restituir o imóvel, ao final do contrato, nas condições em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal.
- Apresentar, antes da assinatura do contrato, certidão emitida pelo Município de Inexistência de Imóvel Público vago.

8.2 Caberá à Contratada:

- Disponibilizar o imóvel objeto da locação em condições adequadas de uso, conforme as características e especificações descritas no processo de contratação.

- Garantir o pleno uso do imóvel pela CONTRATANTE durante todo o período de vigência do contrato, assegurando que não haja impedimentos legais ou administrativos que comprometam a utilização do bem.
- Responsabilizar-se pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e demais tributos, taxas ou encargos que incidam sobre a propriedade do imóvel.
- Manter a regularidade da documentação do imóvel, especialmente quanto à comprovação de propriedade e inexistência de impedimentos legais para a locação. Realizar reparos estruturais necessários à conservação do imóvel, quando decorrentes de desgaste natural ou problemas estruturais que comprometam sua utilização.
- Permitir a utilização do imóvel pela Administração Pública para as finalidades previstas no contrato, durante todo o período de vigência da locação.
- A CONTRATADA deverá prestar todos os esclarecimentos e informações que forem solicitados pela fiscalização, bem como atender prontamente às orientações e recomendações emitidas pela Administração no âmbito do acompanhamento contratual.

9. ACEITABILIDADE DA PROPOSTA:

Para efeito do Art. 59, III da Lei nº 14.133/21, os preços estimados especificados neste Termo de Referência, unitários, totais e global, correspondem aos preços máximos nos quais o objeto poderá ser adjudicado.

Como critério de aceitabilidade, não será admitida a adjudicação do objeto por preços (unitário e global) superiores aos especificados neste termo de referência.

10. PRAZOS, LOCAIS, FORMA DE EXECUÇÃO E RECEBIMENTO:

Após o recebimento da ordem de serviço pela Contratante, a disponibilização do imóvel à Administração deverá ocorrer no prazo de até 5 (cinco) dias úteis.

O imóvel deverá atender às condições estabelecidas neste Termo de Referência e demais documentos que compõem o processo de contratação. Caso seja verificada qualquer inconformidade, o LOCADOR terá o prazo de até 15 (quinze) dias para sanar as pendências identificadas, sem prejuízo à Administração Pública

11. GARANTIA

Não se plica.

12. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização do contrato ficará a cargo da servidora Cinthia Gonçalves dos Reis Vieira, matrícula 7465-9.

13. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos para aquisição do serviço correrá por conta das Despesas Orçamentárias:

Despesa: 6430

Fonte de Recurso: 1500 Recursos nao Vinculados de Impostos

Categoria Econômica: 3.3.90.36.15.00.00 LOCAÇÃO DE IMOVEIS

Proj/ Ativ.: 2047

Órgão/ Unidade: 06

Origem do recurso financeiro: Municipal

Modalidade de empenho: Global

14. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:

O contrato terá vigência de 12 meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, de acordo com os termos da Lei 14.133/2021.

15. PAGAMENTO:

A Secretaria Municipal de Saúde efetuará mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, mediante encaminhamento de processo administrativo à Secretaria da Fazenda, o pagamento referente à locação do imóvel correspondente ao mês de competência imediatamente anterior.

A CONTRATADA deverá manter seus dados bancários atualizados, sendo de sua responsabilidade comunicar formalmente à CONTRATANTE qualquer alteração nas informações da conta-corrente destinada ao recebimento dos pagamentos.

Eventuais encargos decorrentes de inconsistências nas informações bancárias fornecidas serão de responsabilidade da CONTRATADA.

Eldorado do Sul, 24 de abril de 2026.

Rodrigo Tubino Saraiva
Secretário Municipal de Saúde



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ELDORADO DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Mariana Sarmiento Robaina

Matrícula 7212-5

Elaboração

