



TERMO DE REFERÊNCIA

ART. 6º INCISO XXIII - Lei 14.133/2023

Locação Imóvel

DFD: 2101/2025

Base Legal: Lei 14133/21 - ART. 74 Inciso V – Inexigibilidade.

Município: Município de Taquara/RS

Secretaria: Secretaria de Saúde

Necessidade da Administração: Locação de imóvel para a instalação da Unidade Básica de Saúde no bairro Santa Rosa.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO:

- 1.1 O presente tem como objetivo estabelecer condições para a contratação de locação de imóvel para a instalação da Unidade Básica de Saúde Santa Rosa, conforme Documento de Formalização de Demanda nº 2025/2101.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

- 2.1 A comunidade do Santa Rosa não possui Unidade Básica de Saúde instalado no bairro, até o momento os munícipes que moram na localidade necessitam ir até a Unidade Básica de Saúde do Bairro Mundo Novo, Unidade que é referência para o bairro. Este fato tem dificultado o acesso aos serviços de saúde para os moradores do bairro, somado a isto temos um grande número de pessoas sendo atendidas da Unidade do Mundo Novo, causando transtornos e falta de qualidade no atendimento no espaço limitado da unidade. Para solucionar estas dificuldades e promover ações de promoção e saúde com mais afinco no bairro Santa Rosa, será instalada uma Unidade Básica de Saúde dentro da área geográfica do bairro. O imóvel precisa ser em local de fácil acesso a comunidade, com números de ambientes e áreas de tamanho suficientes para a instalação dos serviços que a Unidade Básica de Saúde precisa oferecer a Comunidade. É necessário ter no mínimo 3 banheiros para uso dos pacientes e dos funcionários, sala para enfermagem, sala medicação, triagem, expurgo, esterilização, recepção, área para atividades em grupo, sala de vacinas depósito de materiais e copa e cozinha. Estes ambientes são necessários para a instalação e funcionamento da Unidade.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

- 3.1. A solução proposta é a locação de imóvel na modalidade de Inexigibilidade pelo Art. 74, inciso V da Lei 14133/21, que atenda as características necessárias e requeridas para o bom desempenho do serviço, visando o atendimento dos pacientes SUS.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO / AQUISIÇÃO:

- 4.1. Imóvel deve atender a demanda e entregar em conformidade e especificidades pedidas neste Termo de referência.



ITEM	CÓD. PROD.	DESCRIÇÃO DO PRODUTO / SERVIÇO	QUANT.
01	23069	Locação de Imóvel - Locação de imóvel, rua dos Aposentados e pensionistas nº 58, Bairro Santa Rosa, Taquara com 350m².	12 meses

5. EXECUÇÃO DO OBJETO:

5.1. Execução do objeto deverá ser de 12(doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período caso seja de interesse da Administração Municipal.

6. GESTÃO DO RECEBIMENTO:

6.1. A fiscalização da execução do serviço será realizada pela servidora Lidiane da Silva Dama.

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO:

7.1. O pagamento será efetuado mensalmente, mediante prestação do serviço, e o visto do fiscal comprovando a execução nas condições estabelecidas.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

8.1. Sugere-se a locação através do processo de Inexigibilidade, art. 74, inciso V, da Lei 14133/2021, haja vista o tipo de objeto, e a especificidade da contratação.

8.2. O Critério de julgamento utilizado será o atendimento das características necessárias ao serviço e que esteja de acordo com valor de mercado

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA AQUISIÇÃO

9.1. O valor mensal estimado para a locação objeto deste Termo de Referência é de R\$ 4.000,00(quatro mil reais) de acordo com pesquisa realizada e proposta recebida , que se constitui como anexo. O valor do metro quadrado do imóvel pretendido é de R\$ 13,11(treze reais e onze centavos)

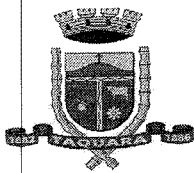
9.2. O valor do metro quadrado no bairro Santa Rosa, de acordo com os valores de aluguel pesquisados nos sites de imobiliárias locais é de R\$ 16,25 Dezesesseis reais e vinte e cinco centavos, folha 9.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1.O dispêndio financeiro decorrente das aquisições objeto deste Termo de Referência decorrerão das ações e recursos abaixo relacionados:

301.0013.2049 Ações e Serviços da Atenção Primária à Saúde

3.3.90.36.00.00.00.00 Outros serviços de terceiro- Pessoa Física



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA
Palácio Municipal Cel. Diniz Martins Rangel

65

Recurso: 1600 Destinação: 0000450
Recurso: 1500 Destinação: 1002040

08.01.10.302.0013.2053 Ações e Serviços de Atendimento de Urgência e Emergência
3.3.90.36.00.00.00.00 Outros serviços de terceiro- Pessoa Física
Recurso: 1600 Destinação: 0000451

Taquara, 14 de maio de 2025.

Loreni K. dos Santos Spirlandelli
Secretária Municipal de Saúde
Decreto nº 180/2024



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA
Palácio Municipal Cel. Diniz Martins Rangel

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

DFD nº: 2101/2025

Secretaria: Secretaria de Saúde

Objeto : O presente ETP tem como objetivo estabelecer condições para a contratação de locação de imóvel para a instalação da Unidade Básica de Saúde do bairro Santa Rosa.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A comunidade do bairro Santa Rosa não possui Unidade Básica de Saúde. Até o momento os munícipes que moram na localidade necessitam ir até a Unidade Básica de Saúde do Bairro Mundo Novo; Unidade que é a referência para o bairro Santa Rosa.

Este fato tem dificultado o acesso aos serviços de saúde para os moradores do bairro, somado a isto temos um grande número de pessoas sendo atendidas da Unidade de Saúde do Mundo Novo, causando transtornos e falta de qualidade no atendimento devido o espaço ser limitado na unidade.

Para solucionar estas dificuldades e promover ações de promoção e saúde com mais afinco no bairro Santa Rosa, será instalada uma Unidade Básica de Saúde dentro da área geográfica do bairro. O imóvel precisa ser em local de fácil acesso a comunidade, com números de ambientes e áreas de tamanho suficientes para a instalação dos serviços que a Unidade Básica de Saúde precisa oferecer a Comunidade.

Sendo, portanto, **necessário ter no mínimo 3 banheiros para uso dos pacientes e dos funcionários, sala para enfermagem, sala medicação, triagem, expurgo, esterilização, recepção, área para atividades em grupo, sala de vacinas depósito de materiais e copa e cozinha.**

Dessa forma, a locação do imóvel justifica-se pela necessidade de ampliar a cobertura dos serviços de saúde garantindo o bem-estar da comunidade local.

2. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A contratação será realizada na modalidade de Inexigibilidade, de acordo com o Art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

3. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA
Palácio Municipal Cel. Diniz Martins Rangel

A locação pretendida mostra-se viável sob aspectos técnicos e econômicos, considerando a pesquisa de mercado realizada nos sites de imobiliárias locais, com os critérios estabelecidos na Lei nº 14133/2021 e no Decreto Municipal nº 502/21

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução proposta é a locação de imóvel na modalidade de Inexigibilidade pelo Art. 74 da Lei 14133/21, que atenda as características necessárias e requeridas para o bom desempenho do serviço, visando o atendimento dos pacientes.

É necessário ter no mínimo 3 banheiros para uso dos pacientes e dos funcionários, sala para enfermagem, sala medicação, sala para triagem, sala para expurgo, sala para esterilização, sala de recepção, área interna ou externa para atividades em grupo, sala de vacinas, espaço para depósito de materiais e cozinha.

5. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

O valor é compatível com o orçamento, sem prejuízo à economicidade, não havendo necessidade do parcelamento.

6. RESULTADOS PRETENDIDOS:

Pretende-se, com o presente processo, assegurar a locação de imóvel para atendimento básico para a população local, diante da ausência de estrutura pública adequada no bairro.

O imóvel apresenta condições físicas compatíveis com o uso proposto, acessibilidade satisfatória



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA
Palácio Municipal Cel. Diniz Martins Rangel

e está localizado em área de fácil acesso à comunidade.

7. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Para a contratação pretendida foi realizada visita ao imóvel verificando o espaço necessário e a compatibilidade com as atividades, sendo necessário adequações da garagem para instalação de salas de atendimento.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

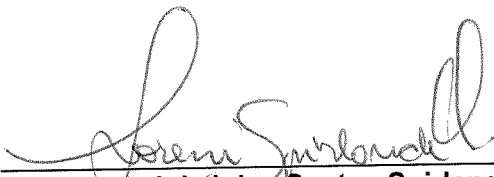
Este estudo identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que serão necessárias várias salas de atendimento conforme descrito no item 1.

Os serviços que se pretende prescindem de contratações correlatas para adequação do espaço como um todo. Deste modo foram anexados ao processo o ETP, Memorial Descritivo e Projeto realizado pelo setor de Planejamento, para contratação dos serviços necessários.

9. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE:

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Taquara, 31/07/2025


Loreni Kattwinkel dos Santos Spirlandelli
Secretária de Saúde
Decreto nº 180/2024

EM 05/07/2025, SENDO
QUE EM RAZÃO DO EXPRESSO CARÁTER OPINATIVO DESTA NÃO HAVENDO A NECESSIDADE
DE NOVA MANIFESTAÇÃO, CONSIDERANDO ESPECIALMENTE A COMPLEMENTAÇÃO DE
DOCUMENTOS REALIZADA PELA AUTORIDADE ADMINISTRATIVA, EM OBSERVÂNCIA
AO TERMO DO REFERIDO TABELER.

EM 05/07/2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

Ídnel Luís da Silva
Advogado - OAB/RS 81.488