



TERMO DE REFERÊNCIA

SECRETARIA GERENCIADORA DA CONTRATAÇÃO: Secretaria Municipal de Saúde

1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

1.1. O presente termo de referência tem como objeto a locação de um imóvel, situado na Avenida Benedito Valadares, nº 201, Centro, do Município de Jaboticatubas/MG, com acesso pela Rua do Comércio, área construída de aproximadamente 130m², para instalação da base descentralizada do SAMU afim de atender as necessidades presentes da Secretaria Municipal De Saúde.

ITEM	DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	Qtde	Unid.
01	Locação de um imóvel, localizado na Avenida Benedito Valadares, nº 201, Centro, do Município de Jaboticatubas/MG, com acesso pela Rua do Comércio, com acesso pela Rua do Comércio, área construída de aproximadamente 130m² contendo garagem, sala, copa, banheiro e quintal.	6	Locação / Mensal

1.2. A vigência contratual iniciará na assinatura do contrato e encerrará em 31 de dezembro de 2025.

1.2.1. A vigência do contrato poderá ser prorrogada, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO:

A contratação visa atender à necessidade de estabelecer uma base operacional adequada para o Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU) no município de Jaboticatubas/MG. Considerando a relevância do serviço para a assistência pré-hospitalar e a exigência de uma estrutura física compatível com os protocolos do Ministério da Saúde, torna-se imprescindível dispor de um imóvel estrategicamente localizado, com infraestrutura mínima exigida e custos compatíveis com a realidade orçamentária do município. A medida também busca corrigir limitações operacionais da base atual, otimizando os tempos de resposta e integrando melhor o serviço à rede de urgência e emergência local.

O objetivo é a contratação do imóvel, por meio de locação, que atenda aos requisitos técnicos e operacionais para implantação da base descentralizada do SAMU, com estrutura compatível para abrigar a equipe, viatura e equipamentos, e com localização estratégica que





possibilite saída rápida para atendimento às ocorrências e proximidade com a unidade hospitalar do município.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

3.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

Considerando que a escolha do imóvel se deu em razão das características de instalações e de localização a locação será realizada com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

“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.”

E dos Decretos Municipais, nº 4.280/2023, 4.262/2023, nº 4.496/2024 e outros normativos complementares.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

4.1. Conforme Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência, o modelo de contratação escolhido é de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. São requisitos da contratação, além do disposto no Documento de Formalização de Demanda e Estudos Técnicos Preliminares:

- a) As características de instalações do imóvel conferem a singularidade do imóvel que será locado haja vista que atende as necessidades precípua da Administração, levando em consideração o espaço disponível, o estado de conservação, regularidade e localização do imóvel.
- b) A locação do imóvel deverá ser iniciada imediatamente a partir da assinatura do contrato;

6. DOS EFEITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Busca-se com a locação a instalação da Base descentralizada do SAMU, que tem o intuito de garantir um atendimento ágil e eficaz às urgências e emergências da população local, especialmente considerando a extensão territorial do município, a presença de





comunidades rurais e o fluxo crescente de turistas na região.

7. DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

7.1 Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na minuta contratual.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- I – Entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- V – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- VI – Manter as condições de regularidade fiscal e trabalhista.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- I – Efetuar o pagamento, dentro do prazo de até 15 (quinze) dias do mês subsequente à locação, desde que atendidas as formalidades pactuadas; observados na execução do especificado do objeto;
- II – Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III – Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- IV – Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V – Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;
- VI – Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;
- VII – Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, bem como as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;
- VIII – Não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.





10. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

10.1 O aluguel será pago por meio de Depósito ou Transferência Bancária (PIX, TED, DOC etc.), na seguinte Agência e Conta

Banco: Banco Do Brasil Agência: 2190-3 Conta Corrente: 115.041-3

Titular: Fundação Hospitalar Santo Antônio CNPJ: 17.394.610/0001-10

Representado pelo presidente do Conselho Curador, Marco Aurélio Vieira Costa, CPF: 195.353.176-87.

O pagamento decorrente da locação será efetuado através do Serviço de Tesouraria da CONTRATANTE, em até 15 (quinze) dias do mês subsequente à locação.

10.1.1 Havendo prorrogação do contrato os valores acima serão reajustados conforme o índice INPC/IBGE, ou o qual o vier a substituí-lo, nos termos do §3º do art. 92 da Lei nº 14.133/21.

11. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão pelas dotações orçamentárias nº 02090020.10.302.0434.2868.3.3.90.39.00 F.R 1500 1002 CONTA 114.708-0

12. DA FISCALIZAÇÃO:

12.1. A fiscalização e acompanhamento da execução do contrato será realizada por servidor designado, através da realização de vistorias periódicas e ocasionais ao imóvel.

13. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO:

13.1. Objetivando a instrução do processo, informamos que o valor proposto pelo locador foi de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais).

13.2. Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel tem como parâmetro o Laudo de Avaliação expedido pela Comissão de Avaliação Municipal, anexo aos autos.

14. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL:

14.1 A escolha do imóvel locado se deu em decorrência de ser de acordo com as exigências do Município cujas características de instalação e localização o tornam adequado à instalação e acomodação da clínica de saúde mental, motivo pelo qual infere-se a singularidade do imóvel que evidencia a vantagem da contratação e atendimento ao interesse público. Considerando que o imóvel atual possui um espaço mais amplo que o necessário sendo mais oneroso, logo nova contratação busca reduzir o gasto público visando a locação de um espaço com tamanho adequado para os atendimentos.





14.1.1 O imóvel que será locado possui as seguintes características de instalação adequadas à necessidade da Secretaria Municipal de Saúde:

Área construída de 130 m², área do imóvel de 240m², contendo 05 cômodos, sendo 01 banheiro, espaço adequado para dormitório, espaço para cozinha, área externa para instalação do DML, espaço para limpeza e higienização da ambulância e garagem para ambulância.

14.2. O imóvel está em bom estado de conservação, atendendo perfeitamente ao fim para que se destina.

14.3. Sendo assim, justifica-se a locação do imóvel devido o espaço acomodar todos equipamentos, possuir acesso simplificado por estar localizado na área central do município, atender as necessidades para funcionamento da base e a Prefeitura Municipal não dispor de imóvel de sua propriedade com espaço que comporte a instalação da base, cabendo ainda ressaltar que o valor proposto pelo locador está abaixo do valor aceitável estimado pelo Laudo da Comissão de Avaliação.

Jaboticatubas, 10 de julho de 2025.

Assinado por LAURENTINA MOREIRA DOS
SANTOS 044.***.***.**
PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICATUBAS

Laurentina Moreira
Secretária Municipal de Saúde

Assinado digitalmente. Acesse: <https://www.jaboticatubas.mg.gov.br> / Chave: bb946922-13d7-4dbc-a2db-29ea56c45f45
Termo de Referência Nº 000012/2025

