



TERMO DE REFERÊNCIA

SECRETARIA GERENCIADORA DO REGISTRO DE PREÇOS: Secretaria Municipal de Saúde

1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação de um imóvel urbano, situado na Avenida Benedito Valadares, nº 226, Centro de Jaboticatubas/MG, para unidade de fisioterapia afim de atender as necessidades da Secretaria Municipal De Saúde, conforme especificações, quantidades e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

ITEM	DESCRÍÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	Qtde	Unid.
01	LOCACAO DE IMOVEL URBANO LOCALIZADO À AVENIDA BENEDITO VALADARES, Nº 226, CENTRO, DO MUNICÍPIO DE JABOTICATUBAS/MG, AREA CONSTRUÍDA DE 133,74 M ² ÁREA DO TERRENO 133,74M ² CONTENDO 02 BANHEIROS, 01 COZINHA E AMBIENTES DE APOIO, EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.	12	Locação / Mensal

1.2. A vigência contratual iniciará na assinatura do contrato, no dia 01 de janeiro de 2026 e encerrará em 31 de dezembro de 2026.

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

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Secretaria Municipal de Saúde identifica a necessidade de manter um espaço físico adequado para acomodação e funcionamento da Unidade de Fisioterapia, serviço essencial para garantir a continuidade dos atendimentos de reabilitação aos usuários do Sistema Único de Saúde. A fisioterapia desempenha papel fundamental na promoção da saúde, prevenção de sequelas, recuperação funcional e melhoria da qualidade de vida da população, especialmente de pessoas com limitações motoras, idosos, pacientes pós-cirúrgicos e indivíduos em processo de reabilitação de traumas e doenças crônicas. Considerando a média mensal de atendimentos realizados e a crescente demanda por cuidados reabilitadores, torna-se indispensável que o Município disponha de um ambiente estruturado, acessível, bem localizado e com condições adequadas para execução dos procedimentos fisioterapêuticos, garantindo conforto, segurança e eficiência no atendimento

2.2. Há necessidade de formalização de um novo contrato de locação do imóvel atualmente utilizado pela equipe de Fisioterapia, a fim de garantir a continuidade e a regularidade da prestação dos atendimentos à população. O referido imóvel encontra-se locado pelo Município desde 2020, conforme Contrato de Locação de Imóvel nº 052/2020 e seus aditivos, cujo prazo já se encontra expirado.

2.3. Destaca-se que o imóvel, já ocupado para os atendimentos fisioterapêuticos, possui espaço amplo, disposição adequada e adaptações compatíveis com as necessidades específicas da clínica de Fisioterapia, permitindo a manutenção da qualidade e segurança no atendimento aos usuários.

2.4. Ressalta-se ainda que o imóvel está situado em excelente localização, no centro do município, o que facilita o acesso da população e contribui para um atendimento mais eficiente e humanizado, inclusive às comunidades rurais atendidas.





2.5. Por fim, evidencia-se que a manutenção da locação do imóvel em questão representa melhor relação custo-benefício, uma vez que apresenta menor custo em comparação ao contrato anterior, gerando economia aos cofres públicos e assegurando a continuidade do serviço essencial de Fisioterapia.

3. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

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. Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto 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 4.278/2023, nº 4.279/2023, nº 4.280/2023 e nº 4.281/2023, nº 4.496/2024 e outros normativos complementares.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

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 nos Estudos Técnicos Preliminares, a garantia de que o imóvel locado continue oferecendo condições adequadas para a instalação e funcionamento da clínica de fisioterapia, assegurando a continuidade dos serviços essenciais à população.

5.2. O imóvel objeto da contratação apresenta instalações plenamente compatíveis e já adaptadas para a realização dos atendimentos de fisioterapia, possuindo ambiente amplo, ventilado, devidamente estruturado e em adequado estado de conservação. Tais características conferem singularidade ao imóvel, visto que atende de forma precisa as necessidades da Administração sem demandar reformas ou adequações adicionais.

5.3. A singularidade da contratação decorre também da localização do imóvel, situado na região central do município, permitindo fácil acesso aos usuários do serviço, especialmente aqueles provenientes das comunidades rurais. Essa condição contribui diretamente para a efetividade e humanização do atendimento prestado pela Secretaria Municipal de Saúde.

5.4. Considerando que o imóvel já se encontra ocupado pela equipe de fisioterapia desde o contrato anterior, mostra-se necessária a celebração de novo contrato para assegurar a continuidade das atividades sem interrupção do serviço, preservando a economicidade e reduzindo gastos





públicos, uma vez que a permanência no mesmo imóvel evita despesas com mudança, adaptações e estruturação de um novo espaço.

5.5. A locação do imóvel deverá ser iniciada imediatamente após a assinatura do novo contrato, garantindo a manutenção ininterrupta dos atendimentos fisioterapêuticos prestados à população.

6. DOS EFEITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Busca-se a locação de um imóvel logicamente viável para instalações necessárias da Secretaria Municipal de Saúde, visando disponibilizar à população local atendimento para reabilitação na clínica de fisioterapia, em local estratégico.

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.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- I. O locatário deverá responsabilizar-se pelo custeio das contas de energia elétrica, água, assim como o IPTU que venha a incidir, a partir da assinatura do contrato, na data de seus respectivos vencimentos juntos aos órgãos competentes
- II. Efetuar o pagamento, dentro do prazo de até 15 (quinze) dias de cada mês subsequente ao mês de locação, desde que atendidas as formalidades pactuadas; observados na execução do especificado do objeto;
- III. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- IV. 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;
- V. 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;
- VI. 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;





- VII. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;
- VIII. 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;
- IX. Não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

10. GESTÃO DO CONTRATO

10.1. A gestão do contrato será realizada pela Secretaria Municipal de Saúde, por sua Supervisora da Atenção Primária, Hemily Carolina Santos Soares sob acompanhamento contínuo do órgão de Controle Interno Municipal.

10.2. A fiscalização do contrato será realizada pela Servidora Sra. Paloma Neimara Rosa Lopes, Gerente do Fundo Municipal de Saúde, sob acompanhamento contínuo do órgão de Controle Interno Municipal.

11. DO PAGAMENTO

11.1. Para efeito do pagamento, a CONTRATADA deverá atender as exigências legais quanto à emissão de comprovação de sua regularidade fiscal.

11.2. A remuneração será paga por meio de Depósito ou Transferência Bancária da Administradora do Imóvel, Marina Inácia Marques (PIX, TED, DOC etc.), na seguinte Agência e Conta:

Banco: Banco do Brasil Agência: 2190-3 Conta Corrente: 101.426-9 Titular: Marina Inácia Marques

CPF: 741.842.706-97.

11.3. O pagamento decorrente da locação de imóvel deste contrato será efetuado através do Serviço de Tesouraria da CONTRATANTE, em até 15 (quinze) dias úteis, de cada mês subsequente ao mês de locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: 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.

12. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão pelas dotações orçamentárias nº 02090010.10.302.0020.2093.3.3.36.00 FR 1500.1002

13. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

13.1. Objetivando a instrução do processo, informamos que foi realizada a avaliação prévia do bem, estimando-se o valor global de locação em R\$26.400,00.





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, o qual leva em conta o preço de mercado

14. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

14.1. A escolha do imóvel se deu por atender plenamente às exigências do Município, uma vez que suas características estruturais e funcionais já estão devidamente adaptadas e compatíveis com a instalação e realização dos atendimentos de fisioterapia. O imóvel encontra-se em uso pela Secretaria Municipal de Saúde desde 19 de março de 2020 por meio do Contrato de Locação nº 052/2020, demonstrando eficiência, adequação e atendimento às necessidades assistenciais. Por sua localização central e espaço interno apropriado, evidencia-se a singularidade do imóvel, o que reforça a vantagem da continuidade da contratação, em respeito ao interesse público.

14.2. O imóvel destinado à instalação da clínica de fisioterapia possui aproximadamente 133,74 m² de área, 02 banheiros, 01 cozinha e ambientes de apoio, além de área adequada para instalação de equipamentos, macas, recepção e demais mobiliários necessários ao atendimento dos usuários. O ambiente encontra-se em bom estado de conservação e atende integralmente às necessidades funcionais da equipe de fisioterapia, proporcionando segurança, acessibilidade e conforto aos pacientes.

14.3. Reforça-se que a estrutura disponível no imóvel já está totalmente funcional para o serviço, o que evita investimentos adicionais em reformas, adaptações ou obras. Além disso, a localização central do imóvel garante fácil acesso para a população, inclusive usuários provenientes da zona rural, contribuindo para a continuidade e ampliação da oferta de atendimento fisioterápico municipal.

14.4. Considerando que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel próprio com espaço e condições adequadas para abrigar a clínica de fisioterapia e que, após pesquisa realizada nas imobiliárias do município, não foram identificados outros imóveis disponíveis que atendam simultaneamente às necessidades de localização, estrutura física e custo, justifica-se plenamente a renovação da locação no mesmo espaço atualmente utilizado.

Jaboticatubas, 30 de dezembro de 2025.

Laurentina Moreira dos Santos
 Secretaria Municipal de Saúde

