



**TERMO DE REFERÊNCIA**  
**LEI FEDERAL N.º 14.133/2021**

**1. DEFINIÇÃO DO OBJETO:**

1.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo especificar e definir algumas condições para a Prospecção de análise e levantamento junto ao Município de Engenho Velho/RS, com a finalidade de identificar imóvel urbano, não residencial, disponível para locação tradicional, que atenda aos requisitos técnicos mínimos estabelecidos neste Edital, visando à futura instalação do Centro de Saúde Municipal.

**2. FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO**

2.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de licitação, na **Modalidade:** Chamamento Público

**2.2. A locação obedecerá a:**

- a) o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da
- b) Administração Pública;
- c) As disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

**3. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

- a) O quantitativo corresponde à necessidade identificada pela Secretaria Municipal demandante, conforme exposto na Justificativa Técnica constante no Documento de Formalização da Demanda – DFD.
- b) Ressalta-se que o objeto da presente contratação não se enquadra como bem de luxo, nos termos do disposto no Decreto Federal nº 10.818, de 27 de setembro de 2021;
- c) Segue, abaixo, planilha com detalhamento técnico do item a ser contratado, contendo as especificações mínimas exigidas e demais informações pertinentes à seleção do imóvel.

<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>Ref.</b>	<b>Quant.</b>
1	Prospecção de análise e levantamento junto ao Município de Engenho Velho/RS, com a finalidade de identificar imóvel urbano, não residencial, disponível para locação tradicional, que atenda aos requisitos técnicos mínimos estabelecidos neste Edital, visando à futura instalação do Centro de Saúde Municipal	Mês	12

- d) O contrato de locação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, observados os limites legais, até o prazo máximo de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- e) O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo Município de Engenho Velho, precedido de vistoria do imóvel.
- f) A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.



g) Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

#### **4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:**

##### **4.1. FUNDAMENTAÇÃO**

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontram-se pormenorizada em Tópico específico do Documento de Formalização de Demanda, anexo aos autos do processo licitatório.

##### **4.2. JUSTIFICATIVA**

A presente prospecção de mercado justifica-se pela necessidade de viabilizar, em caráter provisório a instalação do Centro de Saúde Municipal em espaço físico adequado, localizado em área urbana do Município de Engenho Velho/RS, a fim de garantir a continuidade e a melhoria na prestação dos serviços públicos de saúde à população local. Considerando que o Município não dispõe atualmente de imóvel próprio que atenda integralmente às condições técnicas, estruturais e logísticas necessárias para a operação dos serviços de saúde, torna-se indispensável a busca por imóvel que possua características mínimas de adequação, tais como acessibilidade, infraestrutura sanitária e elétrica compatível, localização estratégica e possibilidade de adaptação às normas sanitárias e regulatórias vigentes.

A coleta de propostas técnicas visa assegurar a escolha mais vantajosa para a Administração Pública, em observância aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, permitindo a análise comparativa entre os imóveis disponíveis no mercado local. Ressalta-se, ainda, que a medida está em consonância com os dispositivos legais aplicáveis, especialmente os princípios da legalidade, publicidade e transparência que regem a gestão patrimonial e contratual no âmbito da Administração Pública.

Assim, a presente iniciativa busca garantir a adequada instalação e funcionamento do Centro de Saúde, assegurando condições dignas de atendimento à população e de trabalho aos profissionais da área da saúde, contribuindo para o fortalecimento da rede municipal de atenção básica.

##### **4.3. PREVISÃO NO PCA**

O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, tendo em vista que este instrumento de governança ainda não tenha sido elaborado pelo Município de Engenho Velho/RS, entretanto o Município está em vias de elaboração de seu PCA.

##### **4.4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo aos autos do processo licitatório.

#### **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Os bens e serviços têm natureza de serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.



*“XIII - bens e serviços comuns: aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado;”*

### **5.1. Localização:**

- a) O imóvel deverá estar situado em área urbana central do Município de Engenho Velho/RS, preferencialmente em via plana, pavimentada, não sujeita a alagamentos e atendida por serviços essenciais de infraestrutura urbana, tais como iluminação pública, coleta de lixo, transporte público e demais equipamentos urbanos que favoreçam o acesso da população.
- b) O imóvel deverá apresentar, no momento da proposta condições adequadas ou viabilidade de adaptação para atender às exigências legais, técnicas e operacionais necessárias ao funcionamento de unidade de saúde.

### **5.2. Características Básicas do Imóvel**

- a) O imóvel ofertado deverá possuir área construída total entre aproximadamente 100m<sup>2</sup> e 200m<sup>2</sup> em alvenaria, atendendo, no mínimo, aos seguintes requisitos:
- b) Estar integralmente adequado, ou apresentar possibilidade comprovada de adequação, às normas de acessibilidade vigentes, em especial à NBR 9050/2020;
- c) Dispor de área de recepção e circulação interna compatível com o porte do serviço, contemplando dimensões adequadas à acessibilidade e ao fluxo de pacientes e profissionais.
- d) O contrato de locação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, observados os limites legais, até o prazo máximo de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021.

## **6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:**

### **6.1. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:**

- a) Disponibilizar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme vistoria técnica prévia realizada por equipe designada pela Administração, garantindo a continuidade dos serviços públicos prestados pela Secretaria Municipal de Saúde durante toda a vigência contratual.
- b) Manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade, segurança e funcionalidade, responsabilizando-se integralmente pelos reparos estruturais, de cobertura, rede elétrica, hidráulica e sanitária, sempre que decorrentes do desgaste natural, vícios ocultos ou defeitos de construção.
- c) Assegurar a posse pacífica e ininterrupta do imóvel durante toda a vigência do contrato, abstendo-se de praticar quaisquer atos que impeçam, perturbem ou dificultem o uso regular do imóvel pela Administração Pública e pelos órgãos públicos a que se destina.
- d) Não realizar modificações estruturais no imóvel locado sem prévia autorização por escrito da contratante, sob pena de rescisão contratual e demais sanções legais cabíveis.
- e) Apresentar, sempre que solicitado pela Administração, documentação atualizada que comprove a regularidade da propriedade do imóvel, bem como a inexistência de ônus, gravames ou restrições que possam comprometer a validade ou a execução do contrato de locação.
- f) Permitir o acesso de servidores, agentes ou representantes designados pela Administração Pública, bem como órgãos de controle e fiscalização, ao imóvel locado,



para fins de inspeção, vistoria técnica ou apuração de eventuais necessidades de manutenção e conservação.

**g)** Comunicar imediatamente à contratante qualquer fato ou condição que possa interferir no uso regular do imóvel, inclusive situações emergenciais que demandem providências conjuntas.

#### **6.2. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:**

**a)** Autorizar formalmente o início da utilização do imóvel objeto do contrato, após a comprovação do atendimento às condições técnicas e legais estabelecidas.

**b)** Acompanhar, fiscalizar e supervisionar a execução do contrato por meio de servidores ou agentes públicos designados como Gestor e Fiscal do Contrato, assegurando o cumprimento das cláusulas contratuais.

**c)** Comunicar imediatamente à Contratada qualquer irregularidade, anormalidade ou descumprimento verificado durante a execução do contrato, a fim de que sejam adotadas, em prazo oportuno, as medidas corretivas cabíveis.

**d)** Efetuar os pagamentos devidos à Contratada, conforme os valores e prazos estipulados no contrato, mediante apresentação dos documentos fiscais e comprovação da regular execução do objeto contratual.

### **7. MODELO DE GESTÃO DO OBJETO**

**a)** O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

**b)** Em caso de impedimento, ordem de paralisação, suspensão ou qualquer outra causa que impeça temporariamente a utilização do imóvel objeto da locação, o prazo de vigência contratual será automaticamente prorrogado pelo período correspondente, mediante registro formal das circunstâncias por meio de apostila ou termo aditivo.

**c)** As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

**d)** A Administração poderá convocar representante da Contratada para adoção de providências que exijam cumprimento imediato, assegurando o uso contínuo e adequado do imóvel para a finalidade prevista.

**e)** Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, os mecanismos de acompanhamento, eventuais estratégias para assegurar a adequada utilização do imóvel, critérios de aferição do cumprimento contratual e sanções aplicáveis em caso de descumprimento.

#### **7.6 FISCALIZAÇÃO**

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

Na designação de agente público para atuar como Fiscal ou Gestor de Contratos de que trata a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a autoridade municipal observará o seguinte:

*§ 1º - O Fiscal de Contratos ou Equipe de Acompanhamento de Contratos contará com o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções*



*essenciais à execução do disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, sempre que entender necessário.*

*§ 2º - O apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno restringir-se-á a questões formais em que pairar dúvida fundamentada do Fiscal ou Gestor de contratos.*

*§ 3º - O Fiscal de Contratos ou Equipe de Acompanhamento de Contratos contará com o apoio dos órgãos técnicos para o desempenho das funções essenciais à execução do disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, sempre que entender necessário.*

## **7.7 Fiscal de Contrato**

O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º).

O Fiscal de Contrato contará com o apoio dos órgãos técnicos, órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais à execução do disposto na Lei nº 14.133, sempre que entender necessário, (Lei nº 14.133, de 2021, art. 115, §3º).

## **7.8 Gestor do Contrato**

Ao Gestor de Contratos incumbe gerenciar as relações firmadas com a contratada analisando dados, informações e pareceres técnicos dos fiscais quanto a execução do objeto, a avaliação da qualidade dos resultados obtidos, bem como informações atualizadas que viabilizem a tomada de decisão relacionada a manutenção, ou não, das condições contratuais, zelando para que a execução ocorra de forma mais econômica e que atenda às necessidades de planejamento da Autarquia.

## **8. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO:**

**8.1.** O pagamento à CONTRATADA será efetuado em moeda nacional, no prazo de até 10 (dez) dias após a emissão da Nota Fiscal contados a partir da data de apresentação da nota fiscal, aprovada pelo servidor responsável pela fiscalização do contrato, por intermédio da Tesouraria do Município, através de transferência bancária em conta do CNPJ da empresa com a indicação na nota do número de agência, conta e tipo, ou boleto bancário.

**8.2.** Havendo incorreção no documento de cobrança ou qualquer outra circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará pendente, e o pagamento sustado até que a contratada providencie as medidas saneadoras necessárias, não ocorrendo neste caso, quaisquer ônus por parte do Contratante.

**8.3.** A nota fiscal deverá ser emitida ao Município de Engenho Velho/RS e deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do nº do contrato e nº do Processo, a fim de se acelerar o trâmite de liberação do documento fiscal para pagamento.

**8.4.** Nenhum pagamento será efetuado à Contratada enquanto pendente de liquidação de qualquer obrigação que lhe for imposta em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

**8.5.** Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

**8.6.** A Contratada regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e



contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

## **9. DA HABILITAÇÃO**

### **SE O LOCADOR FOR PESSOA FÍSICA:**

- a)** Cópia autenticada do CPF e RG do proprietário do imóvel;
- b)** Certidão Judicial Criminal negativa do proprietário;
- c)** Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- d)** Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- e)** Certidão Negativa de Débitos Municipais do local do imóvel;
- f)** Prova de propriedade do imóvel:
  - 1.** Matrícula atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (cópia autenticada);
  - 2.** Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel (ex.: IPTU);
  - 3.** Relatório de cadastro do imóvel junto ao Município;
  - 4.** Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviços públicos (água e energia elétrica), com apresentação da última fatura quitada;
  - g)** Proposta de locação do imóvel, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, com validade mínima de 60 (sessenta) dias, devidamente assinada pelo proprietário;

### **SE O LOCADOR FOR PESSOA JURÍDICA:**

- a)** Cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto atualizado, bem como eventuais alterações, e documento que comprove os poderes do signatário;
- b)** Cópia autenticada do CPF e RG do representante legal;
- c)** Certidão Judicial Criminal negativa do representante legal;
- d)** Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- e)** Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- f)** Certidão Negativa de Débitos Municipais do local do imóvel;
- g)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- h)** Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
- i)** Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS (CND Previdenciária);
- j)** Prova de propriedade do imóvel:
  - 1.** Matrícula atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (cópia autenticada);
  - 2.** Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel (ex.: IPTU);
  - 3.** Relatório de cadastro do imóvel junto ao Município;
  - 4.** Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviços públicos (água e energia elétrica), com apresentação da última fatura quitada;
- k)** Proposta de locação do imóvel, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, com validade mínima de 60 (sessenta) dias, devidamente assinada pelo representante legal;
- l)** Declarações:
  - 1.** De que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo como aprendiz, nos termos do art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal;
  - 2.** De que cumpre a legislação referente à reserva de cargos para pessoas com deficiência e reabilitados da Previdência Social.



**m)** Caso o imóvel esteja sob administração de terceiros (imobiliária ou administrador): contrato de prestação de serviços entre o proprietário e a administradora.

## **10. DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO, REPACTUAÇÃO OU REAJUSTE GERAL**

**10.1** Os preços poderão ser alterados ou atualizados em decorrência de eventual redução dos preços praticados no mercado ou de fato que eleve o custo dos bens, das obras ou dos serviços, nas seguintes situações:

- a) em caso de força maior, caso fortuito ou fato do princípio ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução da ata tal como pactuada, nos termos do disposto na alínea “d” do inciso II do caput do art. 124 da Lei nº 14.133, de 2021;
- b) em caso de criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais ou superveniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços registrados;
- c) serão reajustados os preços registrados, respeitada a contagem da anualidade e o índice previsto para a contratação; ou
- d) poderão ser repactuados, a pedido do interessado, conforme critérios definidos para a contratação.

**10.2** Adotar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), para fins de reajuste geral de reposição.

## **11. DAS SANÇÕES**

Observados o contraditório e a ampla defesa, todas as sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, serão aplicadas pelo secretário municipal da pasta interessada, ou pela autoridade máxima da respectiva entidade, quando se tratar de autarquia ou fundação:

Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

- I - advertência;
- II - multa;
- III - impedimento de licitar e contratar;
- IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

- I - a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II - as peculiaridades do caso concreto;
- III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

§ 2º A sanção prevista no inciso I do caput deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

§ 3º A sanção prevista no inciso II do caput deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 desta Lei.



§ 4º A sanção prevista no inciso III do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

§ 5º A sanção prevista no inciso IV do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 desta Lei, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

§ 6º A sanção estabelecida no inciso IV do caput deste artigo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I - Quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

II - Quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no inciso I deste parágrafo, na forma de regulamento.

§ 7º As sanções previstas nos incisos I, III e IV do caput deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do caput deste artigo.

§ 8º Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

§ 9º A aplicação das sanções previstas no caput deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

## **12. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

Procede-se à estimativa do valor da contratação com base em pesquisa de mercado e avaliação dos preços praticados para locações de imóveis com características similares no Município de Engenho Velho. A média mensal estimada para a locação de imóvel com as condições exigidas no presente Chamamento é de aproximadamente R\$ **1.518,00** (mil quinhentos e dezoito reais), valor correspondente ao salário mínimo nacional vigente em 2025, totalizando um montante estimado de R\$ **18.216,00 (dezento mil duzentos e dezesseis reais)** para o período de 12 (doze) meses. Ressalta-se que o valor ofertado pelos interessados será posteriormente analisado quanto à sua compatibilidade com os preços praticados no mercado e à vantajosidade para a Administração Pública, nos termos do § 1º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021.



**13. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

**13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município, mediante a seguinte dotação:**

**0601 10 301 0011 2031 33903910 000000-1500**

**Engenho Velho/RS, em 20 de agosto de 2025.**

**Maristela Beluzzo Trombetta  
Secretaria De Saúde, Saneamento e Vigilância**