



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO:

1.1. Locação de imóvel localizado à Rua Diamantina, nº 659, Centro, Olhos D'Água/MG, para a instalação do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde que receberá insumos e materiais hospitalares para manutenção das atividades das unidades de saúde do município de Olhos D'Água - MG.

ITEM	DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	Qtde	Unid.
01	Locação de imóvel localizado à Rua Diamantina, nº 659, Centro, Olhos D'Água/MG, para a instalação do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde que receberá insumos e materiais hospitalares para manutenção das atividades das unidades de saúde do município de Olhos D'Água - MG.	12	Mês

1.2. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que demonstrada a vantajosidade da manutenção da contratação, o interesse da Administração e o atendimento aos requisitos legais aplicáveis.

1.3. A prorrogação da vigência contratual observará o disposto no art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que mantidas as condições que justificaram a contratação e demonstrada, a cada prorrogação, a vantajosidade para a Administração.

1.4. O imóvel deverá permanecer disponível para utilização da Administração durante todo o período de vigência contratual, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no respectivo instrumento contratual.

1.5. As condições do imóvel constatadas pela Administração no momento da contratação encontram-se devidamente registradas no Termo de Vistoria, acompanhado de registro fotográfico, documentos que integram o processo de contratação e servirão como referência para a fiscalização da ocupação e, quando do encerramento da locação, para a verificação das condições de devolução do imóvel.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO:

2.1. A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel situado à Rua Diamantina, nº 659, Centro, Olhos D'Água/MG, para instalação e funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, destinado ao recebimento, armazenamento, organização, controle e distribuição de insumos e materiais hospitalares utilizados na manutenção das atividades das unidades de saúde do Município.



A contratação justifica-se pela necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o armazenamento dos materiais e insumos utilizados pela Secretaria Municipal de Saúde, garantindo melhores condições de organização, conservação, controle e distribuição dos produtos destinados ao atendimento das demandas das unidades de saúde municipais.

A existência de um espaço específico para funcionamento do Almoxarifado contribui para o adequado gerenciamento dos estoques, permitindo maior controle sobre a entrada, armazenamento e saída dos materiais, bem como a organização dos insumos de forma a facilitar sua localização e distribuição conforme as necessidades da rede municipal de saúde.

O imóvel objeto da contratação foi previamente avaliado pela Administração, tendo suas características, localização e condições de conservação e utilização verificadas por meio de Termo de Vistoria e registro fotográfico, constantes dos autos do processo, sendo considerado adequado para atender à finalidade pretendida.

A localização do imóvel, suas dimensões e características físicas mostram-se compatíveis com as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, proporcionando condições adequadas para a instalação do Almoxarifado e para o desenvolvimento das atividades relacionadas ao recebimento, armazenamento e distribuição dos materiais e insumos hospitalares.

A locação do imóvel apresenta-se, ainda, como solução adequada e economicamente viável para o atendimento da necessidade administrativa identificada, considerando a necessidade de disponibilização de espaço físico para a finalidade pretendida e a avaliação das alternativas existentes no mercado.

Dessa forma, a contratação objetiva assegurar a disponibilidade de espaço físico adequado para o funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, contribuindo para a continuidade e eficiência das atividades da Administração Municipal, para o adequado gerenciamento dos materiais e insumos hospitalares e, conseqüentemente, para a manutenção regular dos serviços de saúde prestados à população de Olhos D'Água/MG.

2.2. O Município não possui outro imóvel na localidade com as características necessárias para atendimento da necessidade.

2.3. Foi realizada vistoria do imóvel, conforme laudo elaborado pela unidade técnica em anexo.

2.4. O Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar e o laudo de vistoria que consta dos autos do procedimento administrativo ficam fazendo parte integrante do presente Termo de Referência independentemente de transcrição.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

3.1. A solução proposta consiste na locação de imóvel localizado na Rua



Diamantina, nº 659, Centro, Olhos D'Água/MG, com área aproximada de 100,00 m², para instalação e funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, destinado ao recebimento, armazenamento, organização, controle e distribuição de insumos e materiais hospitalares utilizados na manutenção das atividades das unidades de saúde do Município.

A solução contempla a disponibilização do imóvel durante o período de vigência contratual, em condições adequadas para o desenvolvimento das atividades de almoxarifado, considerando suas características de localização, dimensão, estrutura física, conservação e demais condições verificadas previamente pela Administração, conforme Termo de Vistoria e registro fotográfico constantes dos autos do processo de contratação.

A escolha da locação do imóvel apresenta-se como solução adequada para atender à necessidade identificada, permitindo à Administração dispor de espaço físico específico para centralizar o recebimento, armazenamento e organização dos insumos e materiais hospitalares, favorecendo o controle dos estoques e a distribuição adequada às unidades de saúde municipais.

A solução compreende, ainda, a manutenção da disponibilidade do imóvel durante a vigência contratual, assegurando a continuidade das atividades desenvolvidas no Almoxarifado e evitando prejuízos decorrentes da ausência de espaço físico apropriado.

Dessa forma, a solução como um todo mostra-se adequada, eficiente e economicamente viável para o atendimento da necessidade da Secretaria Municipal de Saúde, contribuindo para a melhoria da organização e do controle dos materiais e insumos hospitalares e para a continuidade dos serviços públicos de saúde prestados à população.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. A presente contratação será regida pela Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente pelo disposto no art. 74, inciso V, quando caracterizada a inviabilidade de competição para a locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

Aplicam-se, ainda, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), bem como os regulamentos municipais pertinentes.

Eventual prorrogação contratual observará o disposto no art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que demonstrada a vantagem da manutenção da contratação e o interesse da Administração

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel objeto da presente contratação deverá atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde para instalação e funcionamento do Almoxarifado, observando-se os seguintes requisitos:

a) estar localizado na Rua Diamantina, nº 659, Centro, Olhos D'Água/MG;



- b) possuir área e características físicas compatíveis com a finalidade de armazenamento e organização de insumos e materiais hospitalares;
 - c) apresentar condições adequadas de estrutura, conservação, segurança, ventilação, iluminação e instalações elétricas e hidráulicas;
 - d) apresentar condições adequadas para a conservação e armazenamento dos materiais e insumos destinados às unidades de saúde do Município;
 - e) estar disponível para utilização durante todo o período de vigência contratual;
 - f) ter suas condições e características previamente verificadas pela Administração, conforme Termo de Vistoria e registro fotográfico constantes dos autos;
 - g) a contratação deverá observar as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e demais normas aplicáveis.
- O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para a finalidade prevista neste Termo de Referência, cabendo às partes observar as responsabilidades relativas à conservação, manutenção e utilização do bem, conforme estabelecido no contrato.

6. DOS EFEITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. A contratação pretendida proporcionará a disponibilização de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, possibilitando o recebimento, armazenamento, organização, controle e distribuição de insumos e materiais hospitalares destinados às unidades de saúde do Município.

Como resultado, espera-se promover maior organização e controle dos estoques, melhorar as condições de armazenamento dos materiais e garantir maior eficiência na distribuição dos insumos, contribuindo para a continuidade e qualidade dos serviços públicos de saúde prestados à população de Olhos D'Água/MG.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

7.1. O pagamento do valor mensal da locação será efetuado pela Administração mensalmente, mediante apresentação do documento de cobrança correspondente, observadas as condições estabelecidas no contrato e desde que cumpridas as exigências necessárias à liquidação da despesa. Administração terá o prazo de até **30 (trinta) dias** para efetuar o pagamento, contado da data do recebimento do documento de cobrança devidamente atestado e apto à liquidação e ao pagamento. Na hipótese de atraso no pagamento por responsabilidade exclusiva da Administração, o valor devido será atualizado monetariamente pelo **Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, divulgado pelo IBGE**, a contar do primeiro dia subsequente ao vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da aplicação das demais disposições previstas na legislação e no instrumento contratual.

7.2. O pagamento do aluguel ficará condicionado à comprovação, pelo



responsável pela fiscalização do contrato, de que o imóvel permanece disponível e em condições adequadas para utilização pela Administração, conforme as condições estabelecidas no contrato e no Termo de Vistoria

7.3. O pagamento será realizado após o regular processamento da despesa e o cumprimento das condições estabelecidas no contrato, não sendo efetuado qualquer pagamento antecipado, salvo nas hipóteses legalmente admitidas.

8 – DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta contratação correrão pelas dotações orçamentárias nº: 06.01.01. 10.122.0013.2036. 33903600 . 1500001002 Recursos Não Vinculados de Impostos ficha 210.

9 – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

9.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei Federal nº 14.133/2021 e, no que couber, da Lei Federal nº 8.245/1991, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial

9.2. As comunicações entre o CONTRATANTE e o LOCADOR deverão ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, para esse fim, o uso de correio eletrônico ou outros meios eletrônicos de comunicação oficialmente utilizados pela Administração.

9.3. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado pela Administração, que deverá verificar o cumprimento das obrigações contratuais, especialmente quanto à disponibilidade e às condições de utilização do imóvel, comunicando ao gestor do contrato eventuais ocorrências que possam comprometer a adequada execução contratual.

9.4. O LOCADOR deverá atender às solicitações da Administração relacionadas às obrigações previstas no contrato, especialmente aquelas referentes à manutenção e aos reparos de sua responsabilidade, nos prazos estabelecidos pela Administração ou, na ausência de prazo específico, em prazo razoável compatível com a natureza da ocorrência.

9.5. A fiscalização exercida pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR pelas obrigações assumidas no contrato, inclusive quanto aos danos causados à Administração ou a terceiros decorrentes de sua responsabilidade.

Fiscalização

9.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput](#)).

Fiscalização Técnica

9.7. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

9.7.1. 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.

9.7.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

9.7.3. O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

9.7.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

9.7.5. O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

Gestor do Contrato

9.8. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

9.9. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

9.10. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

10. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

10.1. Objetivando a instrução do processo, foi realizada vistoria e avaliação prévia do imóvel, bem como levantamento dos preços praticados no mercado imobiliário do Município de Olhos D'Água/MG, considerando as características, localização e área do imóvel objeto da contratação.



10.2. Conforme levantamento de mercado realizado, para imóveis comerciais situados na Zona Z2, foi identificada a faixa de valores de R\$ 11,13/m² (faixa inferior), R\$ 12,64/m² (faixa média) e R\$ 14,16/m² (faixa superior). Considerando a área de 100,00 m² do imóvel avaliado, os valores de referência correspondem, respectivamente, a R\$ 1.130,00, R\$ 1.264,00 e R\$ 1.416,00 mensais.

10.3. Considerando a vistoria realizada, as características e condições do imóvel, bem como a análise dos preços praticados no mercado local, o valor mensal da locação foi estabelecido em R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

10.4. Registra-se que o valor mensal da locação de R\$ 1.000,00 (um mil reais) encontra-se abaixo do valor correspondente à faixa inferior identificada no levantamento de mercado, de R\$ 1.130,00 (um mil cento e trinta reais), demonstrando a compatibilidade e a vantajosidade econômica da contratação para a Administração Pública.

11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

11.1. A medição para fins de pagamento será realizada mensalmente, considerando a efetiva disponibilização do imóvel para utilização da Administração, em conformidade com as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato.

11.2. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, após a verificação, pelo fiscal do contrato, da regularidade da disponibilização e das condições de utilização do imóvel, observadas as condições previstas no instrumento contratual.

11.3. O pagamento será realizado mediante o regular processamento da despesa e apresentação do documento de cobrança correspondente, quando aplicável, desde que devidamente atestado pelo responsável pela fiscalização do contrato e cumpridas as condições necessárias à liquidação da despesa.

11.4. O valor mensal da locação será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

11.5. Na hipótese de atraso no pagamento por responsabilidade exclusiva da Administração, serão observadas as disposições previstas no contrato quanto à atualização monetária do valor devido.

11.6. Não será efetuado pagamento antecipado, sendo o pagamento condicionado à efetiva disponibilização do imóvel e ao cumprimento das condições estabelecidas no contrato.

Prazo de pagamento

11.7. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior.

Não havendo pagamento no prazo citado, o valor devido será atualizado monetariamente pelo do INPC (IBGE), e acrescido de multa equivalente a 0,2% ao dia, limitado a 2% (dois por cento), que terá como base de cálculo o valor

inicial não pago tempestivamente.

Forma de pagamento

11.8. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, mediante crédito em conta bancária de titularidade do LOCADOR, em banco, agência e conta corrente indicados no contrato ou em documento formal apresentado à Administração.

11.9. Será considerada como data do pagamento aquela em que for emitida a ordem bancária para pagamento.

11.10. Quando do pagamento, serão efetuadas, quando cabíveis, as retenções tributárias previstas na legislação aplicável, considerando a condição do LOCADOR como pessoa física.

11.11. O Município efetuará as retenções tributárias eventualmente incidentes sobre os valores pagos ao LOCADOR, observando a legislação tributária vigente e as normas aplicáveis à retenção de tributos sobre pagamentos realizados pela Administração Pública a pessoas físicas.

11.12. O valor líquido a ser pago ao LOCADOR será apurado após a realização das retenções tributárias eventualmente devidas, quando cabíveis, sendo os respectivos valores recolhidos pela Administração aos órgãos competentes, na forma da legislação vigente.

12. FORMA DE EXECUÇÃO

Forma de fornecimento

12.1. A execução do objeto ocorrerá de forma **contínua**, mediante a disponibilização do imóvel ao Município durante todo o período de vigência contratual, para instalação e funcionamento do Almoxtarifado da Secretaria Municipal de Saúde, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

13. DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO DO LOCADOR

13.1. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará a inexistência de impedimentos que possam obstar a contratação do LOCADOR, mediante consulta aos cadastros e sistemas oficiais disponíveis, quando aplicável.

13.2. O LOCADOR, pessoa física, deverá apresentar os seguintes documentos:

13.2.1. Habilitação jurídica e identificação:

- a)** Documento oficial de identificação com foto;
- b)** Cadastro de Pessoa Física – CPF;
- c)** Comprovante de endereço atualizado;



13.2.2. Regularidade fiscal e trabalhista, quando aplicável:

- a)** Prova de regularidade perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- b)** Prova de regularidade perante a Fazenda Estadual, quando exigível;
- c)** Prova de regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio do LOCADOR, quando exigível;
- d)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, quando aplicável.

13.2.3. Documentação relativa ao imóvel:

- a)** Matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ou outro documento hábil que comprove a propriedade ou a legítima posse e disponibilidade do imóvel para locação;
- b)** Comprovante de endereço do imóvel;
- c)** Demais documentos necessários à comprovação da regularidade da propriedade ou da posse e da legitimidade do LOCADOR para celebrar o contrato de locação.

13.3. Caso o imóvel seja administrado por imobiliária ou terceiro legalmente autorizado, deverá ser apresentada documentação que comprove a autorização para representação do proprietário ou legítimo possuidor, mediante procuração, contrato de administração ou instrumento equivalente, conforme o caso.

13.4. Caso o imóvel pertença a mais de um proprietário, todos os titulares deverão anuir à locação ou apresentar instrumento de representação legal que autorize a celebração do contrato.

13.5. A Administração poderá realizar diligências destinadas à verificação da autenticidade e validade dos documentos apresentados, bem como consultar os sistemas e cadastros oficiais disponíveis.

13.6. O LOCADOR deverá declarar que não possui impedimento legal para contratar com a Administração Pública e que não se encontra em situação que impeça a celebração do contrato.

13.7. A documentação apresentada deverá estar válida na data da contratação, admitindo-se, quando cabível, a apresentação de certidões positivas com efeitos de negativas, nos termos da legislação aplicável.

13.8. A contratação ficará condicionada à apresentação da documentação exigida e à comprovação de que o LOCADOR possui legitimidade para disponibilizar o imóvel à locação, bem como à verificação da regularidade do imóvel e de sua adequação à finalidade pretendida pela Administração.

Olhos D'Água/MG, de 30 de Julho de 2026.

CELSO DA CRUZ
Assinado de forma digital
por CELSO DA CRUZ
SILVA:58115978
Dados: 2026.08.07
10:52:37 -03'00'

Celso da Cruz Silva
Secretário Municipal de Saúde



PREFEITURA MUNICIPAL DE
OLHOS D'ÁGUA
Trabalhando com amor. Construindo com fé.

Praça Dona Quita, 90, Centro, Olhos D'Água – MG.
CEP 39.398-000 - CNPJ 01.612.547/0001-00
Tel.: (38) 3225-0086
E-mail: gabinete@olhosdagua.mg.gov.br