



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.2. Locação de imóvel por Inexigibilidade de licitação, conforme artigo 75, inciso V da Lei nº14.133/2021, para instalações da Unidade do SAMU e Unidade de Endemias do Município de Caçapava do Sul/RS.

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	PCA	QNT.	VALOR	Valor Total
1	Aluguel para instalações da unidade do SAMU e unidade de Endemias do município, na rua Ulhoa Cintra nº 19.	4178	12 meses	R\$5.000,00	R\$ 60.000,00

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objetivo a **locação de imóvel** destinado à instalação e funcionamento das **unidades do SAMU (Serviço de Atendimento Móvel de Urgência)** e da **Unidade de Endemias**, haja vista a inexistência de imóvel próprio do município que tenha as condições técnicas e legais exigidas, visando garantir a continuidade e a qualidade dos serviços públicos essenciais prestados à população. Atualmente, a **unidade do SAMU** encontra-se instalada em imóvel cedido pelo **Hospital de Caridade Dr. Victor Lang**, o qual, por meio de seu Diretor, solicitou a devolução do prédio. A **unidade de Endemias**, por sua vez, está instalada em sala cedida pela **Secretaria Municipal de Agricultura e Agropecuária**, a qual **não dispõe das condições estruturais e sanitárias adequadas** para o desenvolvimento das atividades, tampouco atende às exigências legais e normativas para o funcionamento desse tipo de unidade. Dessa forma, torna-se **imprescindível a contratação de imóvel que atenda às especificações técnicas, sanitárias e operacionais exigidas** para o adequado funcionamento de ambas as unidades, garantindo espaço físico suficiente, infraestrutura apropriada, condições de acessibilidade e localização estratégica que favoreça a execução eficiente dos serviços. Considerando a **singularidade do imóvel identificado** como adequado para o atendimento das referidas necessidades — em razão de sua localização, estrutura física compatível e possibilidade de adaptações mínimas —, caracteriza-se a **inexigibilidade de licitação**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, por tratar-se de **locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha específica**. Assim, a contratação proposta é **indispensável à continuidade dos serviços públicos de urgência e vigilância em saúde**, evitando a interrupção das atividades e garantindo o cumprimento das normas técnicas e legais aplicáveis.



Base legal:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V – contratação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

3. FORMA, PRAZO E LOCAL:

A prestação do serviço se dará no imóvel, localizado na Rua Ulhoa Cintra nº19, bairro centro, nesta cidade, pelo período de **12 (doze) meses**, contados a partir da assinatura do contrato; Prorrogável por iguais e sucessivos períodos, até o limite legal da lei 14.133/21, mediante interesse de ambas as partes e disponibilidade orçamentária.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Conforme análise apresentada na justificativa, visualiza-se como a melhor solução a contratação, por inexigibilidade de licitação, localizado na rua Ulhoa Cintra nº 19, bairro centro, nesta cidade, tendo como proprietários: Sr. **Paulo Sérgio Carvalho Machado, CPF nº 077.905.620-53** (quinhão de 12,85%); Sra. **Marilete Machado Dias, CPF nº 306.790.280-72** (quinhão de 52,95%); Sra. **Gislaine Machado Delabary, CPF 340.201.600-16** (quinhão de 17,07%); e, Sra. **Vera Marli Machado Walter, CPF nº 323.865.400-49** (quinhão de 17,07%), conforme matrícula nº9.861, do registro de imóveis desta comarca. Sendo este imóvel o que melhor atende às necessidades técnicas, de localização e de acessibilidade exigidas para o funcionamento da unidade do SAMU e unidade de Endemias.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

5.2. A documentação do imóvel deverá estar em dia, apresentação do IPTU do ano vigente pago, apresentar a documentação do imóvel e do(s) proprietário(s), devendo as documentações apresentadas no mesmo nome, não podendo ser de herdeiros que não realizaram o devido inventário.

5.3. Será reajustado anualmente o preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. O locador deverá solicitar com antecedência de um mês, antes do vencimento de um ano do contrato, o aditivo contratual de prazo e valor.



4.4.. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

4.5. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega.

6. CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO DO OBJETO

O objeto será considerado entregue e aceito mediante comprovação da efetiva disponibilidade do imóvel em plenas condições de funcionamento, conforme vistoria da equipe técnica designada, que irá fazer a vistoria no referido imóvel.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão do contrato será realizada por servidores designados formalmente pela autoridade competente, como gestor e fiscal conforme art. 117 da Lei nº 14.133/2021

8. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

8.1.O pagamento será realizado mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente, mediante emissão de Nota Fiscal ou Recibo.

8.2. A contratada deverá emitir nota fiscal ou recibo conforme legislação vigente. Erros no documento fiscal suspenderão o pagamento até regularização.

8.3. Serão retidos os tributos exigidos por lei, conforme normas estabelecidas pelo municípios.

8.4. Caso a contratada seja optante pelo Simples Nacional, deverá apresentar declaração específica conforme o art. 4º, inciso XI, da IN RFB nº 1.234/2012.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção do fornecedor (locador) será realizada por **inexigibilidade de licitação**, conforme art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e a indicação do fornecedor foi realizada com base em pesquisa de mercado, visita técnica e verificação das condições estruturais e documentais do imóvel. Consideraram-se sua localização central e o atendimento aos critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal da Saúde. Anexos a estes documentos estão os orçamentos, bem como as declarações das imobiliárias sobre a inexistência de outros imóveis que atendam às exigências técnicas e sanitárias, e que melhor se adéquem às necessidades da população. Além disso, encontram-se anexos os laudos técnicos que indicam os requisitos necessários para o adequado funcionamento dos serviços. A partir da análise dessa documentação, verificou-se que o imóvel situado na Rua Ulhoa Cintra, nº 19, enquadra-se plenamente nas exigências e configura-se como a melhor opção para a instalação da Unidade do SAMU e do setor de Endemias do Município de Caçapava do Sul. Este Imóvel Matrícula nº 9.861. tem como proprietários o Sr. **Paulo Sérgio Carvalho Machado**, CPF nº **077.905.620-53**(quinhão de 12,85%) Sra. **Marilete Machado Dias**, CPF nº **306.790.280-72** (quinhão de 52,95%), Sra. **Gislaine Machado Delabary**, CPF **340.201.600-16**(quinhão de 17,07%) e Sra. **Vera Marli Machado Walter**, CPF nº **323.865.400-49** (quinhão de 17,07%) .



10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

São obrigações da CONTRATANTE:

- I. Efetuar os pagamentos conforme estabelecido;
- II. Proporcionar as condições necessárias para a execução contratual;
- III. Fiscalizar a prestação dos serviços, adotando medidas corretivas quando necessário;
- IV. Designar servidor responsável pela fiscalização do contrato;
- V. Cumprir as cláusulas contratuais pactuadas.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

São obrigações da CONTRATADA:

I-A CONTRATADA obriga-se a manter o imóvel em perfeitas condições de uso e conservação, comprometendo-se a realizar, as manutenções preventivas e corretivas necessárias ao adequado funcionamento das instalações, especialmente no que se refere à estrutura física, elétrica, hidráulica e sanitária do imóvel.

Será de responsabilidade exclusiva da CONTRATADA a reparação de quaisquer danos estruturais ou funcionais no imóvel, inclusive os referentes a:

- Pintura interna e externa;
- Portas, janelas, grades e demais aberturas;
- Paredes, pisos e forros;
- Instalações elétricas (fiação, tomadas, luminárias, quadro de distribuição, etc.);
- Instalações hidráulicas (tubulações, torneiras, registros, caixas d'água, etc.).

II -Caso sejam identificados problemas que comprometam o uso do imóvel pela CONTRATANTE, deverá a CONTRATADA providenciar o reparo imediato, no prazo máximo de 10 dias úteis após notificação formal, sob pena de aplicação das sanções previstas neste contrato, inclusive rescisão contratual por inadimplência.

III-A CONTRATADA não poderá transferir à CONTRATANTE, a qualquer título, a responsabilidade por manutenções ou reparos decorrentes do desgaste natural, vícios ocultos ou má conservação do imóvel.



IV-A CONTRATADA responderá por danos causados à CONTRATANTE ou a terceiros, quando decorrentes de falhas de manutenção, omissão ou negligência quanto às obrigações ora assumidas.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento da Secretaria requisitante, a qual consta no documento de formalização da demanda.

Caçapava do Sul, 01 de Dezembro de 2025

Catia Cilene de Oliveira Milano – Matrícula: 4790650
Responsável pela elaboração do Termo de Referência
Setor de Controle Interno – Secretaria de Saúde



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 7496-FE4E-8EB1-141F

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ CATIA CILENE DE OLIVEIRA MILANO (CPF 946.XXX.XXX-00) em 04/12/2025 11:13:56 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ RODRIGO PEREIRA RODRIGUES (CPF 034.XXX.XXX-01) em 04/12/2025 11:19:20 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cacapavadosul.1doc.com.br/verificacao/7496-FE4E-8EB1-141F>