



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 15/04/2026

Hora: 09:46:38

PEDIDO DE COMPRA: 000047 / 2026
EMIÇÃO: 09/03/2026
SECRETARIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE

Objetivo: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A INSTALAÇÃO DE SERVIÇOS COMPLEMENTARES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE COMO SALA DE FISIOTERAPIA, PERÍODO DE DOZE MESES, ENDEREÇO NA RUA IVO BRAGA FIALHO, 100.

Justificativa: O LOCAL HOJE JÁ ESTÁ SENDO USADO COMO SALA DE FISIOTERAPIA, O IMÓVEL ESTA COM BOA LOCALIZAÇÃO DE ACESSO AOS MUNICÍPIES.

DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente termo tem por objeto LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA USO TEMPORARIO PARA A INSTALAÇÃO ESPECIFIC SERVIÇOS COMPLEMENTARES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE. IMÓVEL LOCALIZADO À RUA IVO FIALHO, Nº 100, NESTA CIDADE, COM METRAGEM TOTAL PRIVATIVA DE 108,54M² .

A CONTRATAÇÃO É NECESSÁRIA DEVIDO O LOCAL SER USADO COMO SALA DE FISIOTERAPIA PAI ATENDIMENTOS AOS MUNICÍPIES

FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

O LOCAL JÁ ESTÁ SENDO USADO PELA FISIOTERAPIA.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a locação de imóvel para sala da fisioterapia pelo período de 12 meses, conforme as seguintes especificações/condições:

IMÓVEL PARA A INSTALAÇÃO DA SALA DA FISIOTERAPIA DE ITACURUBI QUE DEVERÁ DISPOR DE SALA AMPLO ESPAÇO PARA INSTALAÇÃO DE ATENDIMENTO DOS PACIENTES.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O serviço de locação de imóvel têm natureza de serviço comum, 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.

Do objeto:

O contrato tem por objeto o serviço de locação do imóvel situado na rua Ivo Braga Fialho, 100 nesta cidade, com metragem total privativa de 108,54m² .

Justificativa:

O LOCAL SERA USADO PELOS FISIOTERAPEUTAS PARA ATENDIMENTO AOS MUNICÍPIES.

Do prazo de vigência:

O prazo do contrato será de 12 meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, a critério da Administração.

Do pagamento:

O aluguel será reajustado anualmente com base na aplicação do índice de variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, em caso de prorrogação contratual.



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 15/04/2026

Hora: 09:46:38

Obrigações das partes:

LOCADOR (CONTRATADO):

- Todos os encargos tributários incidentes, despesas legais sobre o imóvel serão de inteira responsabilidade do Locador
- Garantir a qualidade dos pisos, estrutura e cobertura do imóvel, não se responsabilizando pelo mau ou excesso de uso do mesmo;
- Se responsabilizar pelo pagamento dos problemas provenientes da estrutura e instalações internas que afetam a habitabilidade e/ou colocam em risco a integridade do imóvel. Ex: Infiltrações; problemas hidráulicos que necessitem quebra de paredes, problemas relacionados a vedação, fixação e integridade de pias, cubas e vasos sanitários; problemas na fiação elétrica e no quadro de forças; vazamentos de gás; problemas em peças de ar condicionado e aquecedores que não são trocadas em manutenções preditivas (placas, sensores, válvulas, condensadoras, unidades de comando, etc.); janelas com folha solta ou entrada de água pela esquadria, descupinização; estufamento/descolamento de revestimentos de paredes e pisos; problemas em telhados, calhas e troca de caixa d'água.
- Prestar o serviço conforme modo e tempo convencionados;
- Apresentar sempre que solicitado pela Prefeitura, a documentação comprovando a regularidade dos encargos, se necessário;
- Os danos provocados por fenômenos naturais, caso fortuito ou força maior serão de responsabilidade do locador.

LOCATÁRIO (CONTRATANTE):

- Pagar pontualmente o locador pela execução do contrato;
- Fazer bom uso do imóvel;
- Fiscalizar a execução dos serviços, aplicando as penalidades legais e contratuais cabíveis às hipóteses de descumprimento parcial ou total do contrato;
- Rescindir unilateralmente o contrato quando ocorrer a inexecução total ou parcial do contrato pelo contratado;
- Responsabilidade pelo pagamento das despesas de consumo de energia elétrica e tarifa de água;
- Poderá fazer benfeitorias no imóvel para adaptá-lo às atividades, desde que apresentado o projeto ao Locador que, dentro do prazo de 10 dias, deve apresentar a sua resposta. Em caso de ser negado o pedido, o Locatário será responsável por retirar as benfeitorias às suas expensas.

OBS: Não será permitida a transferência do contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem a prévia autorização, por escrito, do LOCADOR.

Da extinção do contrato:

As hipóteses de extinção contratual estão elencadas no Art. 137, da Lei nº 14.133/2021, que poderão se dar, após assegurados o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA. Podendo ser:

- determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;
- determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral ou por decisão judicial.

Das Infrações Administrativas e Sanções:

A parte contratada estará sujeita a responsabilização administrativa pelas infrações previstas nos Arts. 155, incisos I ao XII, da Lei nº 14.133/2021 e as sanções do Art. 156, incisos I ao V, §§ 1º ao 9º, obedecidas as demais regras dos Arts. 156 ao 163, da mesma Lei.

Pela inexecução total ou parcial dos serviços ou descumprimento em qualquer cláusula do contrato, garantida a prévia defesa, o CONTRATADO ficará sujeito à multa de 10% sobre o valor total do contrato.

Da rescisão:

A rescisão poderá ser feita unilateralmente pelo CONTRATANTE ou de comum acordo pelas partes, ora CONTRATANTE e CONTRATADO, a qualquer tempo, desde que haja aviso prévio de 60 (sessenta) dias.

Da alteração:

É facultado ao CONTRATANTE a alteração unilateral do contrato, em atenção a salvaguarda do interesse público, desde que sejam resguardados os direitos da parte CONTRATADA.



COMPRAS

TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 15/04/2026

Hora: 09:46:38

A alteração do contrato será feita através de Termo Aditivo.

JUSTIFICATIVA DO PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE

Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº. 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

Posto isso, por não possuir no rol de imóveis públicos, pertencentes ao patrimônio municipal, nenhum imóvel, cujas características e localização atenda à necessidade de instalação da sala da fisioterapia, a Secretaria Municipal de Saúde tem a necessidade da locação do imóvel para se atender a necessidade da secretaria localizado no endereço, rua Ivo Braga Fialho centro, em Itacurubi/RS, de propriedade de João Bremm, pois foram levadas em consideração a ótima localização do imóvel, o acesso fácil por vias públicas e espaço amplo para implantação da sala de fisioterapia com sala de estoque, sendo o valor acessível e compatível com o mercado.

Oportuno que se verifica que o referido imóvel está em bom estado de conservação e salubridade, resultando plenamente apta para suprir às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde para a finalidade de instalação da sala da fisioterapia, revelando-se os fatores de preço, espaço e localização, o que condicionam a escolha.

MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Do objeto:

O contrato tem por objeto o serviço de locação do imóvel situado na Rua Ivo Braga Fialho, nº100, para sala de fisioterapia.

Do prazo de vigência:

O prazo do contrato será de 12 meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, a critério da Administração.

MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A Secretaria Municipal de Saúde definiu que a gestão e fiscalização do contrato oriundo da contratação, serão realizadas pelos seguintes servidores: Gestor: Luiz Carlos Rigon Chaves Fiscal: Josenir Junior Escobar Pereira

CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado mensalmente através de transferência bancária, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencimento.

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

O futuro contratado será selecionado mediante processo de inexigibilidade de licitação, conforme parecer jurídico com enquadramento legal com base no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 21.000,00. Valor mensal de R\$ 1.750,00.



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 15/04/2026

Hora: 09:46:38

ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária informada pela Secretaria da Fazenda e Administração, setor Contábil. As despesas correrão nas seguintes dotações orçamentárias:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: (06) – Sec. Munic. de Saúde

ELEMENTO DA DESPESA: 3390 39 00 00 000

PROJETO DE ATIVIDADE: (2031)

CÓDIGO REDUZIDO: 692 SUB. VINCULO:

RECURSO: (500)

FONTE: Livre