



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

TERMO DE REFERÊNCIA
Inexigibilidade

Requisitante: Secretaria Municipal de Saúde

1 – DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO					
1.1 – DEFINIÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO					
1.1.1 O presente termo de referência tem como objeto locação de imóvel situado no endereço Av. Gonçalves de Melo, nº 822, Bairro Centro, no Município de Pains/MG, para fins não residenciais e com destinação específica de manter as instalações Do Centro de Fisioterapia, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde, por meio de inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.					
1.2 – DESCRIÇÃO DOS BENS E/OU SERVIÇOS - VALOR					
Item	Serviços	Unid	Qtde	Valor Mensal	Valor Anual
1	Locação de Imóvel	Mês	12	R\$ 2.277,00	R\$ 27.324,00

2 – FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO
2.1 A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano, situado na Av. Gonçalves de Melo, nº 822, Bairro Centro, Município de Pains/MG, com finalidade de instalação e funcionamento de unidade administrativa municipal, de interesse público, conforme previsto no art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021. Base Legal: <ul style="list-style-type: none">• Lei nº 14.133/2021 – Art. 74, inciso II e §3º (locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha);• Constituição Federal de 1988 – Art. 37, caput (princípios da administração pública);



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

- Instrução Normativa SEGES/ME nº 05/2017, subsidiariamente no que couber.

2.1 – MOTIVAÇÃO / OBJETIVOS / RESULTADOS PRETENDIDOS

2.1.1 Motivação:

Devido ao aumento da demanda do serviço as instalações do Centro de Fisioterapia, não comportam o número de pacientes, profissionais e equipamentos necessários para prestação do serviço com qualidade e de forma adequada, necessitando ampliação e reforma, o que não é possível devido a localização do espaço. Após diligência, constatou-se que o imóvel localizado na Av. Gonçalves de Melo, nº 822, é o único que atende simultaneamente às condições de acessibilidade, espaço físico, localização estratégica e infraestrutura.

2.1.2 Objetivos:

- Garantir o adequado funcionamento de setor público essencial;
- Facilitar o acesso da população aos serviços públicos;
- Evitar custos de adaptação e deslocamento excessivo.

2.1.2 Resultados Pretendidos:

- Instalação imediata da unidade pública;
- Atendimento qualificado à população local;
- Continuidade de serviços essenciais com conforto e segurança.

2.1.3 Foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto. A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel.

2.2 – ALINHAMENTO ESTRATÉGICO

Somente a Secretaria Municipal de Saúde está envolvida na contratação.

2.3 – CONFORMIDADE TÉCNICA/LEGAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

2.31 A inexigibilidade é justificada diante da singularidade do objeto, considerando a inexistência de outros imóveis disponíveis na região central da cidade com as mesmas condições técnicas, tais como:

- Acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida;
- Estrutura física pronta para ocupação;
- Proximidade de outros órgãos públicos e meios de transporte.

Conforme art. 74, II, da Lei nº 14.133/2021, a locação de imóvel específico não está sujeita à licitação quando suas características tornarem indispensável sua escolha.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel deve atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Localização na região central do Município de Pains/MG;
- Infraestrutura elétrica e hidráulica em funcionamento;
- Boa ventilação e iluminação natural;
- Banheiros adequados e acessíveis;
- Condições de segurança e habitabilidade (sem necessidade de reformas estruturais);
- Regularidade documental (registro, IPTU, certidão negativa de ônus e débitos, etc).

3.1 – OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

- ✓ Efetuar pagamento à contratada no prazo e forma estipulados neste contrato, mediante a entrega de Nota Fiscal/Fatura, de conformidade com as autorizações expedidas pelo Executivo Municipal.
- ✓ Publicar o extrato do presente contrato na Imprensa Oficial do Município.
- ✓ Proporcionar todas as facilidades indispensáveis à boa execução das obrigações decorrentes do contrato;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

- ✓ Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, comunicando ao Locador as ocorrências que, a seu critério, exijam medidas corretivas;
- ✓ . Zelar pelo imóvel locado;
- ✓ Utilizar o imóvel estritamente para fins institucionais
- ✓ Responsabilizar-se pela manutenção e conservação de todas as instalações do prédio, especialmente dos equipamentos hidráulicos, eletromecânicos, de segurança, assim como dos elevadores, escadas rolantes e escadas de emergência, que lhes foram entregues em bom estado de conservação;
- ✓ Devolver o imóvel, ao término da locação, no estado em que recebeu, salvo o desgaste decorrente do uso normal do bem;.
- ✓ Pagar as despesas de água, luz e telefone consumidas durante a locação .

3.2 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- ✓ Garantir a posse pacífica e o uso pleno do imóvel durante a vigência;
- ✓ Responsabilizar-se-á pela prestação dos serviços especificados no presente contrato, na forma e nas condições determinadas pela Administração Municipal.
- ✓ Garantir que o imóvel locado e os itens que o guarnecem atendam plenamente à legislação vigente, sobretudo no tocante às questões sanitárias e ambientais;
- ✓ Garantir o mais rigoroso sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos e especificações que venham a ter acesso em razão desta contratação, não podendo, sob qualquer pretexto, revelá-los, divulgá-los ou reproduzi-los;
- ✓ Responder integralmente por perdas e danos que vier a causar ao Tribunal ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras combinações contratuais ou legais a que es ver sujeito;
- ✓ Manter, durante toda a vigência do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

- ✓ Pagar tributos e demais encargos sobre o imóvel, excepcionadas as despesas de IPTU e eventual Taxa de Foro, de responsabilidade do Locatário;
- ✓ Autorizar a realização de benfeitorias necessárias e úteis à adaptação do imóvel para o fim a que se destina a locação;
- ✓ Responsabilizar-se por qualquer dano ao imóvel decorrente de causas alheias à utilização deste, como defeito de construção e decurso do tempo ou outras causas para as quais o Locatário não tenha concorrido.

4 – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1 – ROTINAS DE EXECUÇÃO

4.1.1 Vistoria inicial conjunta para conferência do estado do imóvel

4.1.2 O prazo da presente locação será até junho de 2026, contado da data de publicação deste contrato no sítio eletrônico oficial, prorrogável por período inferior, igual ou superior ao inicialmente estabelecido, na forma do artigo 107 da Lei Federal nº. 14.133/21 e demais disposições legais aplicáveis.

4.1.3 Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.

4.1.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

4.2 – FORMAS/MEIOS DE COMUNICAÇÃO

Telefone: (37) 3455-0051/ 3799802-4773

E-mails: recurso.smspains@gmail.com saude@pains.mg.gov.br

4.3 – FORMA DE PAGAMENTO

4.3.1 O aluguel mensal será pago no mês subsequente ao vencido, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento, pelo Locatário, da fatura emitida pelo Locador, através de depósito bancário na conta-corrente indicada por este último

a) A nota fiscal deverá ser emitida com destaque do Imposto de Renda OU



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

justificativa da não retenção de acordo com o Decreto Municipal 92/2023 e IN RFB 1.234/2012 e IN RFB 2145/2023.

b) Se a Nota Fiscal for emitida sem a retenção OU uma justificativa fundamentada, a mesma será devolvida para a emissão correta.

5 – RECURSOS HUMANOS PARA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

✓ A gestão administrativa do contrato caberá a(o) gestor (a) da Secretaria Municipal de Saúde; a fiscalização administrativa, a um(a) servidor(a) lotado(a) na referida Unidade;

✓ Ao(à) fiscal administrativo(a) competirá acompanhar, administrativamente, a execução do contrato, adotando as medidas necessárias à solução de contratempos que, porventura, venham a ocorrer.

✓ Ao(à) fiscal técnico(a) competirá acompanhar, in loco, a execução do contrato e o perfeito cumprimento das obrigações contratadas, adotando as medidas necessárias à solução de contratempos que, porventura, venham a ocorrer.

✓ As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelos(as) fiscais do contrato, em tempo oportuno, à diretoria competente, para a adoção das medidas que julgar convenientes.

✓ A ação de fiscalização não exonera o Locador de suas responsabilidades contratuais.

✓ O Locador será responsável pelos danos que causar diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120)

Gestor do Contrato: *Vanessa Simões Ferreira*

Fiscal do Contrato: *Natércia Rita de Faria*



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

6 – INFRAÇÕES CONTRATUAIS/SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pelo Locador, sem justificativa aceita pela Prefeitura Municipal de Pains, resguardados os procedimentos legais pertinentes, poderá acarretar as sanções, de acordo com os arts. 156, 162 e demais sanções administrativas previstas na Lei 14.133/21.

7 – VIGÊNCIA DO CONTRATO

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado na forma da Lei.

8 – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Dotação: 02.05.01.10.122.0008.2071.3.3.90.39.00

Ficha: 392

Fonte de recurso: 1.500.000.0000

Conta: 6691-5

9 - JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE

A contratação em questão justifica-se em razão das necessidades desta municipalidade, da locação de um imóvel situado à Av. Gonçalves de Melo, nº 822, bairro, Centro, no Município de Pains/MG, para o funcionamento do Centro de Fisioterapia, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde.

Dispõe o Art. 74, Inciso V, da Lei 14.133/21, ser inexigível o processo licitatório quando houver inviabilidade de competição, em especial para locação de imóvel, visto a limitação de imóveis para a locação no município de Pains e, o contrato que se pretende firmar com o (a) locador (a) AJE FARIA EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 46.069.794/0001-40, para manter as instalações do Centro de Fisioterapia, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde, na forma do inciso V, do Artigo 74, da Lei 14.133/21, enquadra-se nos termos do permissivo legal, inexistente IN CASU competição.

Atualmente as instalações do Centro de Fisioterapia não comportam o número de pacientes, profissionais e equipamentos necessários para prestação do serviço



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

com qualidade e de forma adequada, necessitando ampliação e reforma. Não há na sede própria da Secretaria Municipal de Saúde, outro espaço suficiente para abrigar o setor, sendo, pois, conveniente e oportuna a locação de um imóvel com destinação específica para a prestação desse serviço à população.

Por se tratar de município de pequeno porte, com uma população estimada de 8.341 pessoas, a oferta de espaços para fins não residenciais é reduzida, por isso escolha do imóvel a ser locado, que diante das características estruturais, de instalação e peculiaridades quanto à região, torna-se o imóvel o único na área que atende as necessidades do Setor e possui preço compatível com o que é praticado no mercado.

Por outra, o imóvel preenche os quesitos que se fazem necessários, local arejado e específico para abrigar, equipamentos com salas para atendimentos especializados dentro especialidade .

Desta feita, considerando na presente espécie a inviabilidade de competição pela natureza da matéria e dos objetivos visados, justificada está a inexigibilidade do processo licitatório, podendo concretizar diretamente com o CONTRATADO o contrato de prestação de serviços pretendido.

Os preços apresentados estão compatíveis com o valor de mercado, conforme determina o Art. 23, da Lei nº 14.133/21 e suas alterações.

Pains/MG, junho de 2025.

Elaborado por:

Natércia Rita de Faria

Aprovado por:

Vanessa Simões Ferreira
Secretaria Municipal de Saúde



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

AUTORIZAÇÃO

Estando cumpridas todas as formalidades previstas na Lei Federal Nº 14.133/21 e suas posteriores alterações, **AUTORIZO** a abertura do procedimento administrativo para locação de imóvel situado no endereço Av. Gonçalves de Melo, nº 822, Bairro Centro, no Município de Pains/MG, para fins não residenciais e com destinação específica de manter as instalações do Centro de Fisioterapia, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde, por meio de inexigibilidade de licitação.

Pains – MG, 28 de Julho de 2025

ITAMAR
RAFAEL DE
CASTRO:36315
338615

Assinado de forma
digital por ITAMAR
RAFAEL DE
CASTRO:36315338615
Dados: 2025.07.28
15:51:00 -03'00'

ITAMAR RAFAEL DE CASTRO
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

TERMO DE RATIFICAÇÃO

De Acordo

O Prefeito Municipal de Pains, no exercício de suas competências e tendo em vista as razões alinhadas, **RATIFICA** a Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel situado no endereço Av. Gonçalves de Melo, nº 822, Bairro Centro, no Município de Pains/MG, para fins não residenciais e, com destinação específica de manter as instalações do Centro de Fisioterapia, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde; **Contratada: AJE FARIA EMPREENDIMENTOS LTDA**; o valor da contratação é de R\$ 2.277,00 (Dois mil, duzentos e setenta e sete reais) por mês, perfazendo um total de R\$ 27.324,00 (vinte e sete mil, trezentos e vinte e quatro reais) por ano, na forma do Artigo 74, V da Lei Federal nº 14.133/21.

Providencie-se a publicação da inexigibilidade e a lavratura do competente contrato.

Pains – MG, 29 de Julho de 2025

ITAMAR RAFAEL DE
CASTRO:36315338615
615

Assinado de forma digital
por ITAMAR RAFAEL DE
CASTRO:36315338615
Dados: 2025.07.29
09:39:17 -03'00'

ITAMAR RAFAEL DE CASTRO
Prefeito Municipal