



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

| | |
|-----------|------|
| Proc. Nº: | Fls: |
| Rub.: | |

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA - DFD

1. DESCRIÇÃO DA DEMANDA

1.1 Adotar solução que permita a instalação de uma sede própria para a Secretaria Municipal de Saúde e seus respectivos departamentos.

2. INTRODUÇÃO

2.1 O procedimento inicial para o planejamento da contratação para a prestação de serviços consiste na elaboração do Documento de Formalização da Demanda – DFD emitido pelo setor requisitante, o qual materializa-se através do presente documento. Neste sentido, faço as justificativas para a contratação e previsões quantitativas para os serviços, conforme abaixo, para que em seguida, a equipe de planejamento, possa através deste, elaborar o Estudo Técnico Preliminar – ETP e Termo de Referência.

3. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE

3.1 Secretaria Municipal de Saúde

3.2 Responsável pelo levantamento da demanda: Vanessa Simões Ferreira

3.3 Contatos:

3.3.1 E-mail: saude@pains.mg.gov.br ; recurso.smspains@gmail.com

3.3.2 Telefone: 37-3455-0051

4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Saúde encontra-se atualmente instalada em anexo localizado nos fundos do Posto Municipal de Saúde, situação que limita a organização administrativa e a adequada gestão de seus departamentos, tornando necessária a disponibilização de espaço próprio, centralizado e funcional para assegurar a continuidade das atividades e a melhoria do atendimento à população.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

| | |
|-----------|------|
| Proc. Nº: | Fls: |
| Rub.: | |

A inexistência de imóvel próprio disponível e adequado para abrigar, de forma integrada, todos os setores administrativos da Secretaria impõe a necessidade de locação de imóvel específico, que atenda às exigências de localização, acessibilidade, dimensão e infraestrutura compatíveis com as atividades desenvolvidas.

Assim, a formalização da presente demanda justifica-se pela essencialidade do serviço, pela necessidade permanente da Administração e pela adequação do imóvel às necessidades institucionais, em observância aos princípios da continuidade do serviço público, eficiência e economicidade.

5. ALINHAMENTO COM A L.O.A.

5.1 Executando o levantamento desta demanda nota-se que a presente contratação possui perfeita consonância com os objetivos estratégicos, no que diz respeito ao desenvolvimento da execução dos serviços a serem prestados, mais especialmente quanto ao objetivo de aumentar a eficiência nos serviços prestados. Neste contexto, é possível verificar, conforme a Lei Orçamentária Anual – LOA - vigente, que a presente contratação foi devidamente incluída na última revisão realizada no mesmo dispositivo, sendo assim, em tese, possível o prosseguimento da futura contratação.

6. QUANTITATIVOS E ESPECIFICAÇÕES

| ITEM | ESPECIFICAÇÃO | UNID. | QTDE. |
|------|-------------------|-------|-------|
| 1 | Locação de Imóvel | Mês | 12 |

7. JUSTIFICATIVA DOS QUANTITATIVOS

7.1 Os quantitativos acima descritos foram elaborados através da compatibilidade de demandas entre as áreas requisitantes e, também, levando-se em consideração às demandas pré avaliadas pelos setores envolvidos.

8. DATA PREVISTA PARA INÍCIO DA EXECUÇÃO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

| | |
|-----------|------|
| Proc. Nº: | Fls: |
| Rub.: | |

15/01/2026

9. RESPONSÁVEIS PELA FISCALIZAÇÃO

9.1 **Nome:** Natércia Rita de Faria **Cargo:** Coordenador de Contratos e Recursos da Saúde

10. ALINHAMENTO AO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL – PCA

Não há Plano de contratação Anual vigente, porém a presente contratação encontra respaldo institucional e aos planos estratégicos da Administração, delineados nas diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovada, havendo a previsão da despesa em Lei Orçamentária Anual.

Pains/MG, 28 de novembro de 2025.

Elaborado por:

Natércia Rita de Faria

Aprovado por:

Vanessa Simões Ferreira
Secretária Municipal de Saúde

Wellington Almeida
Assessoria de Controle Interno e Planejamento



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 | | | | | |
| O presente termo de referência tem como objeto locação de imóvel situado no endereço Rua Padre José Venâncio, nº 848, Bairro Centro, no Município de Pains/MG, para fins não residenciais e com destinação específica de manter as instalações da Secretaria Municipal de Saúde, e seus respectivos departamentos/coordenadorias, 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 | Bens / Serviços | Unid | Qtde | Valor Mensal | Valor Anual |
| 1 | Locação de Imóvel para as instalações da Secretaria de Saúde e seus respectivos departamentos/coordenadorias | Mês | 12 | R\$ 3.000,00 | R\$ 36.000,00 |
| 1.3 – PRAZO DO CONTRATO E POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO | | | | | |
| O prazo de vigência será de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021. | | | | | |

| 2 – FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO |
|-------------------------------------------------------------|
| 2.1 – MOTIVAÇÃO / OBJETIVOS / RESULTADOS PRETENDIDOS |



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

| | |
|-----------|------|
| Proc. Nº: | Fls: |
| Rub.: | |

A Secretaria Municipal de Saúde encontra-se atualmente instalada em anexo localizado nos fundos do Posto Municipal de Saúde, situação que limita a organização administrativa e a adequada gestão de seus departamentos, tornando necessária a disponibilização de espaço próprio, centralizado e funcional para assegurar a continuidade das atividades e a melhoria do atendimento à população.

A presente contratação tem como motivação a necessidade permanente e contínua de garantir espaço físico adequado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Pains/MG, assegurando a manutenção das atividades administrativas, abrangendo todos os setores administrativos vinculados à Secretaria, tais como: Coordenação da Atenção Primária à Saúde, Vigilância em Saúde, Vigilância Sanitária, Saúde Bucal, Departamento de Faturamento, Departamento de Compras, Contratações e Gestão de Recursos, Coordenação de Transporte e Tratamento Fora do Domicílio – TFD

O imóvel localizado na Rua Padre José Venâncio, nº 848, Bairro Centro, apresenta características específicas de localização, acessibilidade, infraestrutura e funcionalidade que atendem plenamente às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Saúde, notadamente por situar-se em área central, de fácil acesso à população, próxima a outros órgãos públicos e serviços essenciais, o que favorece o atendimento aos usuários e a integração das ações administrativas.

A escolha do referido imóvel decorre da inviabilidade de competição, uma vez que não foram identificados outros imóveis disponíveis na mesma região que reúnam, de forma concomitante, as condições técnicas, locacionais e operacionais necessárias ao pleno funcionamento da Secretaria, o que caracteriza a hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Como objetivos da contratação, pretende-se:

- Assegurar a continuidade dos serviços administrativos e de gestão da saúde pública municipal;
- Garantir instalações adequadas, seguras e acessíveis para servidores e usuários;



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

| | |
|-----------|------|
| Proc. Nº: | Fls: |
| Rub.: | |

- Manter a Secretaria Municipal de Saúde em localização estratégica, compatível com o interesse público.

Como resultados pretendidos, espera-se:

- ✓ A manutenção ininterrupta das atividades da Secretaria Municipal de Saúde;
- ✓ A melhoria das condições de trabalho dos servidores e do atendimento ao público;
- ✓ A eficiência administrativa e operacional na gestão das políticas públicas de saúde, com observância aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

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

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento estratégico do Município de Pains/MG, observando os seguintes aspectos:

– Planejamento Integrado:

A locação do imóvel não se caracteriza como ação isolada, mas integra o processo de reestruturação administrativa da Secretaria Municipal de Saúde, com foco na organização institucional, na racionalização dos fluxos administrativos e na melhoria da eficiência da gestão dos serviços públicos de saúde.

– Conexão com os Objetivos Institucionais:

A contratação está diretamente vinculada ao objetivo de assegurar infraestrutura física adequada para a execução das políticas públicas de saúde, garantindo à Administração Diretas condições materiais compatíveis com o exercício de suas competências legais e com as diretrizes do Sistema Único de Saúde – SUS.

– Geração de Benefícios:

O alinhamento estratégico visa à melhoria das condições de trabalho dos servidores, à integração dos setores administrativos e à qualificação do atendimento à população, contribuindo para a continuidade, a eficiência e a



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

| | |
|-----------|------|
| Proc. Nº: | Fls: |
| Rub.: | |

qualidade dos serviços prestados.

– Secretaria Envolvida:

A contratação é de responsabilidade e interesse exclusivo da Secretaria Municipal de Saúde, unidade demandante e usuária do imóvel, por destinar-se exclusivamente ao funcionamento de suas instalações administrativas e de seus departamentos vinculados.

2.3 – CONFORMIDADE TÉCNICA/LEGAL

A aquisição do objeto deste Termo de Referência obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 14.133/21, além do Decreto Municipal nº 010/2024 e 078/2025 e demais normas pertinentes e, ainda, pelo estabelecido no presente Termo de Referência, no Edital da licitação e em seus anexos.

3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação de um imóvel pronto para uso, localizado na Rua Padre José Venâncio, nº 848, Centro, em Pains/MG. Esta contratação visa atender às seguintes necessidades da Secretaria Municipal de Saúde:

- **Espaço Físico:** Disponibilizar um local amplo e adequado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde e de todos os seus departamentos vinculados.
- **Infraestrutura Imediata:** Utilizar um imóvel que já atende aos requisitos estruturais necessários, sem a necessidade de gastar tempo ou recursos públicos com reformas ou adaptações.
- **Logística e Acesso:** Garantir um ponto de atendimento centralizado, facilitando o acesso dos cidadãos aos serviços de saúde e a comunicação com outros órgãos da Prefeitura.
- **Armazenamento e Segurança:** Proporcionar um ambiente arejado e seguro para a organização de equipamentos e materiais técnicos da Secretaria, garantindo a proteção da saúde dos servidores e do público em geral.
- **Continuidade dos Serviços:** Assegurar que as atividades administrativas e operacionais da saúde municipal ocorram sem interrupções em um local com



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

| | |
|-----------|------|
| Proc. Nº: | Fls: |
| Rub.: | |

condições dignas de trabalho e atendimento.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. REQUISITOS TÉCNICOS E DE QUALIDADE

O imóvel a ser locado deverá possuir destinação não residencial e apresentar condições técnicas e de qualidades adequadas ao funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde, atendendo, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Localização urbana adequada, preferencialmente central, com fácil acesso ao público e aos servidores;
- Infraestrutura compatível com atividades administrativas, com espaços suficientes para os setores da Secretaria; Ambientes adequados para atendimento ao público, áreas administrativas, reuniões e apoio operacional;
- Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento;
- Condições adequadas de acessibilidade, segurança, salubridade e conservação;
- Funcionalidade que permita a organização eficiente dos setores administrativos e o atendimento ao público.

4.2. VISTORIA

4.2.1. Por se tratar de contratação direta de imóvel determinado, a vistoria foi realizada pela equipe técnica do Setor de Engenharia do município.

4.2.2. A adequação do imóvel às necessidades da Secretaria e de seus departamentos vinculados foi formalizada por meio de Laudo Técnico de Vistoria anexo a este Termo.

4.2.3. O laudo mencionado no item anterior atesta que o imóvel:

- Encontra-se em perfeito estado de conservação e limpeza;
- Possui instalações elétricas e hidráulicas compatíveis com o uso administrativo;
- Atende aos requisitos de acessibilidade e localização estratégica para o



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

| | |
|-----------|------|
| Proc. Nº: | Fls: |
| Rub.: | |

Município;

- Possui ambientes adequados para a instalação dos departamentos da pasta da saúde.

4.2.4. A assinatura do contrato pelo Locador implica a aceitação plena das condições constatadas na vistoria realizada, confirmando que o imóvel atende a todas as exigências deste Termo de Referência

4.3. AMOSTRA / LAUDO TÉCNICO / PROVA DE CONCEITO

Não se aplica

4.4. GARANTIA DOS MATERIAIS E SERVIÇOS

Não se aplica

5 – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 – ROTINAS DE EXECUÇÃO

5.1.1 O prazo da presente locação será até março 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.

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

5.1.3 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.

5.2 – FORMAS/MEIOS DE COMUNICAÇÃO

Telefone: (37) 3323.1257/ 3799802-4773

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

5.3 – FORMA DE PAGAMENTO

5.3.1 O aluguel mensal será pago no mês subsequente ao vencido, no prazo de até



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

| | |
|-----------|------|
| Proc. Nº: | Fls: |
| Rub.: | |

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 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.

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

6– MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1 – FORMA DE SOLICITAÇÃO

A formalização da solicitação se dará através de ordem de fornecimento expedida pelo Setor de Compras do Município após assinatura do Contrato

6.2 – RECURSOS HUMANOS PARA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

✓ Compete à Seção de Compras expedir as autorizações de fornecimento (requisições) à contratada, e ao Almoxarifado receber e atestar as faturas (notas fiscais) emitidas pela mesma, junto a um representante da Secretaria demandante.

Gestor do Contrato: Vanessa Simões Ferreira

Fiscal do Contrato: Natércia Rita de Faria

7 – INFRAÇÕES CONTRATUAIS/SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela licitante vencedora, sem justificativa aceita pela Prefeitura Municipal de Pains, além do cometimento de quaisquer das infrações previstas no art. 155, da Lei Federal 14.133/21, resguardados os procedimentos legais pertinentes, poderá acarretar nas sanções, de acordo com os



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

| | |
|-----------|------|
| Proc. Nº: | Fls: |
| Rub.: | |

arts. 156, 162 e demais sanções administrativas previstas na Lei 14.133/21, e as disposições do Decreto Municipal nº 10/2024 e 078/2025.

| 8 – DADOS ORÇAMENTÁRIOS | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------|----------------------|
| 8.1 – ORÇAMENTO DETALHADO E CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA | | | | |
| Item | Bens / Serviços | Custo Unit. | Qtde | Custo Total |
| 1 | Locação de Imóvel para as instalações da Secretaria de Saúde e seus respectivos departamentos/coordenadorias | R\$ 3.000,00 | 12 | R\$ 36.000,00 |
| Total: | | | | R\$ 36.000,00 |
| 8.2 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO | | | | |
| <p>A estimativa do valor da contratação foi elaborada em conformidade com o disposto no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, observando-se os princípios da economicidade, razoabilidade, eficiência e motivação dos atos administrativos, bem como as particularidades inerentes à contratação direta por inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74 do referido diploma legal.</p> <p>Ressalte-se que, em razão da inviabilidade de competição, não é possível a obtenção de cotações junto a outros fornecedores, sendo adotado como referência o preço usualmente praticado pelo contratado, em consonância com o art. 23, §1º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.</p> <p>Diante do exposto, conclui-se que o valor estimado para a presente contratação mostra-se compatível com os preços praticados no mercado, adequado à natureza do objeto e condizente com os princípios da economicidade e da eficiência administrativa, estando devidamente justificado para fins de instrução do processo de inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.</p> | | | | |
| 8.3 – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA | | | | |



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

| | |
|-----------|------|
| Proc. Nº: | Fls: |
| Rub.: | |

Em observância ao disposto no art. 16, da Lei Complementar nº 101, de 05 de maio de 2.000, as despesas decorrentes da contratação objeto deste termo de referência têm adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual, e compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta da dotação orçamentária:

Dotação: 02.05.01.10.122.0008.2071.3.3.90.39.00

Ficha: 235

Fonte de recurso: 1.500.000.0000

Conta: 6691-5

9 – OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO 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;
- ✓ Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, comunicando ao Locador as ocorrências que, a seu critério, exijam medidas corretivas;
- ✓ . Zelar pelo imóvel locado;
- ✓ 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 .



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

| | |
|-----------|------|
| Proc. Nº: | Fls: |
| Rub.: | |

10 – OBRIGAÇÕES DO LICITANTE VENCEDOR

- ✓ Responsabilizar-se-á pela entrega do objeto especificado no presente contrato.
- ✓ Responsabilizar-se-á por todas as despesas e encargos de qualquer natureza com pessoal de sua contratação necessários à entrega do objeto contratual, inclusive encargos relativos à legislação trabalhista e quaisquer outros decorrentes dos serviços constantes do presente contrato.
- ✓ Assumir inteira responsabilidade civil, administrativa e penal por quaisquer danos e prejuízos materiais ou pessoais causados pela contratada, seus empregados ou prepostos, ao contratante ou a terceiros.
- ✓ Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, conforme Lei 14.133/21.
- ✓ 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;
- ✓ Pagar tributos e demais encargos sobre o imóvel, excepcionadas as despesas de IPTU e eventual Taxa de Foro, de responsabilidade do Locador;
- ✓ 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.

11 – CRITÉRIO DE REAJUSTE E DE REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

- 11.1. Eventuais pedidos de reequilíbrio econômico deverão ser respondidos em até 1 (um) mês contado do protocolo, observado o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.
- 11.2. Por força legal, o valor da ata/contrato será reajustado, desde que observado o



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

| | |
|-----------|------|
| Proc. Nº: | Fls: |
| Rub.: | |

interregno mínimo de 1 (um) ano, com data-base vinculada à data do orçamento estimado ou do último reajuste concedido, tendo como base a variação do índice oficial - INPC / IPCA

11.3. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto, substituído, ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor, e em caso de variações do mesmo índice, será sempre adotando o que gerar menor onerosidade para a Administração.

11.4. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo, adotando aquele que gerar menor onerosidade.

11.5. O reajuste será realizado por apostilamento.

12 – RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO- INEXIGIBILIDADE

A escolha da locadora decorre da inviabilidade de competição prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, baseando-se nas seguintes condições objetivas:

- ✓ Realidade do Mercado Local: Pains é um município de pequeno porte e com forte perfil industrial. Essa característica faz com que a oferta de imóveis para fins não residenciais (comerciais/públicos) seja extremamente reduzida, uma vez que o mercado imobiliário é voltado a outras demandas.
- ✓ Oportunidade e Disponibilidade: O imóvel em questão esteve ocupado por um longo período e foi disponibilizado para locação há menos de um mês. Diante da carência de espaços na região central, tal disponibilidade representa uma oportunidade única e imediata para a Administração Pública suprir seu deficit de espaço.
- ✓ Acessibilidade e Localização Estratégica: Situado no Centro , o prédio garante acessibilidade plena aos cidadãos e proximidade com a rede de serviços públicos.
- ✓ Infraestrutura e Funcionalidade: O imóvel atende a todos os requisitos técnicos para o funcionamento de um serviço de saúde de excelência, contando com:
 - Número de salas adequado para a separação dos departamentos



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

| | |
|-----------|------|
| Proc. Nº: | Fls: |
| Rub.: | |

vinculados;

- Sala de reunião para o planejamento das políticas de saúde;
- Ambientes arejados e infraestrutura pronta, dispensando reformas ou adaptações custosas ao erário.

✓ Inexistência de Alternativas: Foi atestada a inexistência de prédios públicos vagos que comportem toda a estrutura necessária.

✓ Preço Justo: O valor mensal de R\$ 3.000,00 é compatível com os preços de mercado para imóveis deste porte e localização.

Dessa forma, a escolha deste imóvel específico não é uma decisão aleatória, mas sim a única solução técnica e economicamente viável encontrada para garantir a continuidade dos serviços da Secretaria Municipal de Saúde e seus departamentos vinculados.

Pains/MG, 06 de dezembro 2026

Elaborado por:

Natércia Rita de Faria

Aprovado por:

Vanessa Simões Ferreira
Secretário Municipal de Saúde

Wellington Almeida



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 à Rua Padre José Venâncio, 848 – bairro Centro – no Município de Pains/MG, para fins não residenciais e com destinação específica de manter as instalações da Secretaria Municipal de Saúde e seus respectivos departamentos / coordenadorias, conforme Termo de Referência, por meio de inexigibilidade de licitação, na forma do Art. 74, V.

Pains – MG, 08 de Janeiro de 2026

ITAMAR
RAFAEL DE
CASTRO:36
315338615

Assinado de forma digital por
ITAMAR RAFAEL DE
CASTRO:36315338615
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Certificado Digital PF A3,
ou=Presencial,
ou=40330832000190, ou=AC
SyngularID Multipla, cn=ITAMAR
RAFAEL DE CASTRO:36315338615
Dados: 2026.01.08 13:48:25 -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 à Rua Padre José Venâncio, 848 – bairro Centro – no Município de Pains/MG, para fins não residenciais e com destinação específica de manter as instalações da Secretaria Municipal de Saúde e seus respectivos departamentos / coordenadorias, conforme Termo de Referência; **LOCADOR: SUELEN RESENDE NOMINATO** - valor de **R\$ 3.000,00 (três mil reais) por mês, totalizando R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) por ano** – conforme detalhado no Termo de Referência, 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, 15 de Janeiro de 2026

ITAMAR

RAFAEL DE

CASTRO:363

15338615

Assinado de forma digital por
ITAMAR RAFAEL DE
CASTRO:36315338615
DN: cn=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Certificado Digital PF A3,
ou=Presencial,
ou=40330832000190, ou=AC
SyngularID Multipla, cn=ITAMAR
RAFAEL DE CASTRO:36315338615
Dados: 2026.01.15 09:32:50 -03'00'

ITAMAR RAFAEL DE CASTRO
Prefeito Municipal