



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: 0800 031 4004
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

PROCESSO Nº. 019/2026

INEXIGIBILIDADE Nº. 003/2026

COM BASE NO ART. Nº 74, INCISO V da Lei 14.133/2021

TERMO DE REFERÊNCIA

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

1. DO OBJETO

Locação de imóvel urbano (casa) destinado à instalação e funcionamento de espaço especializado para atendimento de crianças com Transtorno do Espectro Autista (TEA) e outros transtornos do neurodesenvolvimento, no município de Araponga/MG, localizado na Avenida Antônio Toledo Ribas, s/n, Bairro Areia Branca, na Cidade de Araponga/MG, por um período de 12 meses.

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO E DO IMÓVEL

O imóvel irá abrigar espaço especializado para atendimento multiprofissional de crianças com Transtorno do Espectro Autista (TEA) e outros transtornos do neurodesenvolvimento, atendendo à demanda da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Araponga/MG. A Prefeitura de Araponga visa alugar esse imóvel devido à sua localização, estrutura e devido à necessidade de implantação de um espaço adequado e estruturado para a realização de atendimentos especializados voltados ao acompanhamento terapêutico dessas crianças. Atualmente, o município não dispõe de imóvel próprio destinado a essa finalidade, tampouco de espaço físico adequado que comporte as atividades terapêuticas necessárias, como atendimentos psicológicos, fonoaudiológicos, terapêuticos ocupacionais e psicopedagógicos.

Diante disso, requer um estabelecimento que tenha boa localização na cidade, fácil acesso à população, além de estrutura física capaz de acomodar os serviços especializados que serão ofertados, proporcionando ambiente adequado, seguro e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: 0800 031 4004
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

acolhedor às crianças e suas famílias, o que, na cidade não se encontra outro imóvel que atenda aos requisitos apresentados. Mediante ao exposto acima, convenhamos em continuar a locação deste imóvel, uma vez que o valor condiz com o praticado na cidade e que a estrutura física atende as exigências.

1. **Localização Estratégica:** O imóvel em questão está estrategicamente situado em uma área de fácil acesso, proporcionando localização adequada para o atendimento da população, especialmente das famílias que necessitam dos serviços especializados ofertados pela Secretaria Municipal de Saúde. Essa facilidade de acesso é crucial para otimizar a eficiência e a agilidade nas atividades diárias e o atendimento ao público.
2. **Infraestrutura Sob Medida:** A estrutura do imóvel apresenta condições compatíveis com as necessidades do serviço a ser implantado, permitindo a organização de salas destinadas a atendimentos individuais, atividades terapêuticas em grupo, recepção de usuários e demais ambientes necessários ao funcionamento adequado do espaço especializado.
3. **Custo-Benefício Favorável:** Ao analisar as opções disponíveis no mercado, o imóvel em questão destaca-se por apresentar um custo-benefício altamente favorável, considerando a relação entre os custos de locação e os benefícios oferecidos pela propriedade, a escolha se mostra economicamente vantajosa para a Administração conforme já foi mencionado.

Em virtude dessas considerações, solicitamos a análise e aprovação da locação do mencionado imóvel, acreditando que sua singularidade contribuirá significativamente para o aprimoramento das atividades desenvolvidas por este órgão público, e sem dúvidas, trará economia e eficiência a este órgão, sobretudo no atendimento às crianças com TEA e outros transtornos do neurodesenvolvimento, promovendo inclusão, desenvolvimento e melhor qualidade de vida às famílias atendidas.

3. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: 0800 031 4004
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

ANEXO I

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO (MENSAL)	VALOR TOTAL (12 MESES)
01	Aluguel mensal casa para atendimento crianças com TEA e outros transtornos do neurodesenvolvimento.	LOCAÇÃO MENSAL	12	R\$ 1.170,00	R\$ 14.040,00
Total Estimado: quatorze mil e quarenta reais.					R\$ 14.040,00

O valor total estimado para esta locação é de R\$ 14.040,00 (quatorze mil e quarenta reais), com base no valor mensal do aluguel, conforme Laudo de Avaliação realizado com anuência dos locadores, realizado pelos membros da Comissão de Avaliação de Bens e Imóveis (Portaria 1697 de 2025).

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO E DO IMÓVEL

Locação de imóvel urbano (casa) destinado à instalação e funcionamento de espaço especializado para atendimento de crianças com Transtorno do Espectro Autista (TEA) e outros transtornos do neurodesenvolvimento, no município de Araponga/MG, localizado na Avenida Antônio Toledo Ribas, s/n, Bairro Areia Branca, na Cidade de Araponga/MG, por um período de 12 meses.

4.1- O Imóvel pretendido possui o seguinte detalhamento:

1. Espaço amplo cuja área total da casa é de 200 metros quadrados, conforme descrito e informado na Certidão do Imóvel.

4.2. ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação serão descritas e especificadas no Contrato de Locação a ser elaborado por profissional competente, com base na Lei Federal 14.133/21 e Lei nº 8.245/91 e demais normas que versam sobre o caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: 0800 031 4004
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

5. DAS OBRIGAÇÕES

São obrigações dos **LOCADORES**:

- I – manter o imóvel segurado contra incêndio;
- II – pagar os impostos incidentes sobre o imóvel, inclusive IPTU;
- III – incorrer nas despesas relacionadas com:
 - a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
 - b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

São obrigações do **LOCATÁRIO**:

- I – pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;
- II – conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- III – restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o **LOCATÁRIO** poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:
 - a) de benfeitorias necessárias, quando os **LOCADORES**, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
 - b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

Demais obrigações e deveres, estes serão devidamente inseridas no Contrato de Locação.

6. DOS DEMAIS REQUISITOS

O laudo de Avaliação do Imóvel, o qual contém todo o detalhamento do mesmo, inclusive registros fotográficos, foi utilizado como parte integrante do Laudo de Vistoria do imóvel. Ressalta-se que o laudo de vistoria para fins de assinatura do contrato (obrigatório) foi realizado pelos responsáveis legais designados pela Portaria nº 1697/2025, constituindo-



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: 0800 031 4004
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

se como parte integrante do contrato, com a finalidade de resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

Certifica-se que foi realizada verificação quanto à disponibilidade de imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, sendo constatado que o Município de Araponga/MG não dispõe de imóvel próprio vago com características adequadas para abrigar o funcionamento de espaço especializado para atendimento de crianças com Transtorno do Espectro Autista (TEA) e outros transtornos do neurodesenvolvimento, especialmente no que se refere à estrutura física, localização e adequação às atividades desenvolvidas.

Informa-se que o imóvel a ser locado, conforme justificativa apresentada, possui singularidade que justifica sua escolha, considerando a eficiência e a economicidade proporcionadas aos cofres públicos

7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, este realizado pelos membros da Comissão de Avaliação de Bens e Imóveis (Portaria 1697 de 2025).

Da avaliação realizada, conforme documento em anexo, levando em consideração a localização do imóvel, destinação, divisões e condições do mesmo, chegou-se à conclusão de que o valor será fixado em R\$ 1.170,00 (mil cento e setenta reais) mensais, conforme documento anexado aos autos.

8. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

A execução do serviço dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves ao locatário, iniciando-se a partir daí o período locatício.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: 0800 031 4004
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

9. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

O aluguel mensal deve ser pago até o décimo dia útil do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos **LOCADORES** e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGP-M, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

10. DAS PENALIDADES

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos artigos 138 da Lei nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

11. ESCLARECIMENTOS E FISCALIZAÇÃO

A contratação terá como responsável por esclarecimentos pessoa técnica designada pela Secretaria Municipal de Administração.

A fiscalização e gestão do contrato ficará a cargo do CONTRATANTE e será realizada por servidor ou empresa especialmente contratada para esse fim, que terá a atribuição de, entre outras, atestar a execução do objeto em conformidade com o previsto neste instrumento.

A contratação encontra-se devidamente prevista no orçamento da Prefeitura Municipal de Araponga para o exercício de 2026, sob a rubrica:

DOTAÇÃO	FONTE	ORIGEM DO RECURSO
020301 10 122 0075 2494 3390 36	1500	PROPRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: 0800 031 4004
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

O valor estimado da contratação será alocado conforme o planejamento financeiro estabelecido.

13. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

A vigência do presente Contrato é de 12 (doze) meses, a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente, art. 107 da Lei Federal nº 14.133/21.

§1º: Não sendo prorrogado o contrato, cessam seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso, ficando obrigado o LOCATÁRIO, a restituir o imóvel completamente desocupado, nas condições previstas pela lei e por este contrato, sob pena de incorrer na multa contratada no presente, bem como sujeitar-se ao disposto no Código Civil Brasileiro.

§2º: O contrato poderá ser rescindido antecipadamente no caso de excepcional interesse público justificado.

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

Araponga/MG, 31 de março de 2026

Carlos Eduardo Correa Santana
Diretor do Departamento de Licitações

Aprovação:

Marilia Duarte Lopes
Secretária Municipal de Saúde