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
-mail: arapongalicitacao@gmail.com

PROCESSO Nº. 100/2026

INEXIGIBILIDADE Nº. 024/2026

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 para funcionamento do serviço de fisioterapia e reabilitação, destinado a atender a demanda da Secretaria Municipal de Saúde.

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO E DO IMÓVEL

O Imóvel hoje comporta o serviço de fisioterapia e reabilitação do Município. A Prefeitura de Araponga já loca esse imóvel (Contrato nº 043/2022) devido à sua localização e estrutura, cuja vigência se encerrou, sendo necessária nova contratação para a continuidade do serviço. Uma vez que é realizado neste local o atendimento fisioterapêutico diário à população, com as sessões de reabilitação e o suporte administrativo do setor, entre outros serviços prestados. Diante disso, requer um estabelecimento que tenha boa localização na cidade e que a estrutura acomode todos esses serviços, 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 uma localização central e conveniente para o atendimento aos pacientes do serviço de fisioterapia. Tal posição contribui para a facilidade de deslocamento dos pacientes, inclusive daqueles com mobilidade reduzida, e para a regularidade das sessões de tratamento.

2. **Infraestrutura Sob Medida:** A estrutura do imóvel atende de maneira singular às necessidades específicas do serviço de fisioterapia e reabilitação. As instalações são concebidas de forma a acomodar as atividades de maneira eficaz, oferecendo o espaço necessário para os atendimentos ali realizados. Além disso, o imóvel já estava alugado para esta Secretaria, e, diante a isso, o local possui toda mobília, estrutura, instalações e equipamentos da forma que se espera e necessita para execução dos trabalhos, sendo que a alteração de local traria sérios prejuízos para o ente público, tanto financeiramente, pois teria a necessidade de realizar todo o desmonte da estrutura existente para a alteração de localidade, mas também no ponto de vista de eficiência, tendo em vista que os serviços, por meio desta locação singular, poderão ser retomados de imediato.
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.

3. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

ANEXO I

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO (MENSAL)	VALOR TOTAL (12 MESES)
01	Locação de imóvel para funcionamento do serviço de fisioterapia e reabilitação.	LOCAÇÃO MENSAL	12	R$ 750,00	R$ 9.000,00
Total Estimado: (nove mil reais).					R$ 9.000,00

O valor total estimado para esta locação é de R$ 9.000,00 (nove mil reais), com base no valor mensal do aluguel, conforme Laudo de Avaliação realizado com anuência da locadora, realizado pelos membros da Comissão de Seleção e Avaliação de Imóvel para Locação (Portaria nº 1.833, de 05 de novembro de 2026).

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO E DO IMÓVEL

Locação de imóvel para funcionamento do serviço de fisioterapia e reabilitação da Secretaria Municipal de Saúde, localizado na Praça Cônego José Ermelindo de Souza, nº 37, Bairro Estevão de Araújo, na Cidade de Araponga/MG, por um período de 12 (doze) meses.

4.1- O Imóvel pretendido possui o seguinte detalhamento:

1. Espaço amplo cuja área total construída é de 88,00 (oitenta e oito) metros quadrados, conforme Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de 24/02/2022 constante dos autos.
2. Salão de atendimento fisioterapêutico, espaço administrativo, copa, depósito e instalação sanitária, conforme registro fotográfico da Comissão de Avaliação.

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.

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 e inclusive fotos, será utilizado como parte integrante do Laudo de vistoria no imóvel, cujo laudo de vistoria para assinatura de contrato (obrigatório) será realizado por profissional desde município e/ou terceiro contratado, e será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

Certifico, para os fins do art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que foram devidamente verificados os prédios públicos existentes, sendo constatado que o município não dispõe de nenhum imóvel vago com as características necessárias para suportar os

colaboradores do serviço de fisioterapia e reabilitação, tampouco os equipamentos de uso necessário.

Informo que o Imóvel a ser locado, conforme justificativa acima, possui total singularidade diante a eficiência e economia trazida 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 Seleção e Avaliação de Imóvel para Locação (Portaria nº 1.833, de 05 de novembro de 2026).

Da avaliação realizada, conforme documento em anexo, levando em consideração a localização do imóvel, destinação, divisões e condições do mesmo, além disso, considerou-se toda estrutura e aparelhamentos que se encontram no local, os quais são de propriedade deste município (decorrente de locação anterior), considerando ainda os custos que o município arcaria com qualquer alteração para outro local, chegou-se à conclusão de que o valor será fixado em R$ 750,00 (setecentos e cinquenta 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.

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 valor do aluguel poderá ser reajustado pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M/FGV), observado o interregno mínimo de 1 (um) ano contado da data-base do orçamento estimado (Laudo de Avaliação de 05/11/2026), nos termos do art. 25, § 7º, e do art. 92, § 3º, da Lei nº 14.133/2021.

10. DAS PENALIDADES

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a aplicação das sanções previstas nos arts. 155 e 156 e a extinção do contrato, nos termos dos arts. 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11. ESCLARECIMENTOS E FISCALIZAÇÃO

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

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.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

DOTAÇÃO	**FICHA**
020301 10 302 0075 2.495 3390 36	1500

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, 06 de novembro de 2026.

_____

Carlos Eduardo Correa Santana
Diretor do Departamento de Licitações

Aprovação:

_____

Luciana de Miranda Leocadio
Secretária Municipal de Saúde