



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE/SUS

TERMO DE REFERÊNCIA

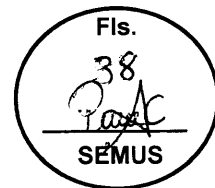
Processo Administrativo nº 02.19.00.2622/2025

1. DO OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS) do bairro Parque Santa Lúcia, visando assegurar condições adequadas para a execução das ações e serviços da Atenção Primária à Saúde, conforme especificações e condições estabelecidas neste instrumento.
- 1.2. A contratação será formalizada por **inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, tendo em vista que as características do imóvel e sua localização tornam necessária sua escolha específica, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar (ETP).

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A Superintendência de Atenção Primária à Vigilância em Saúde (SAPVS) tem como responsabilidade coordenar e garantir o pleno funcionamento das Unidades Básicas de Saúde (UBS), principal porta de entrada do Sistema Único de Saúde (SUS) no município de Imperatriz-MA. Para o desempenho eficiente dessa função, é indispensável dispor de estrutura física adequada, segura e acessível, que permita o acolhimento da população e o desenvolvimento das atividades assistenciais, administrativas e comunitárias. A UBS deve dispor minimamente de consultório médico, consultório de enfermagem, sala de vacinação, sala de procedimentos, recepção e farmácia.
- 2.2. No caso da UBS Parque Santa Lúcia, identifica-se a necessidade de assegurar a continuidade e o fortalecimento dos serviços de Atenção Primária à Saúde, considerando que a unidade atende uma população expressiva e heterogênea, que demanda acompanhamento permanente e ações contínuas de promoção e prevenção em saúde. A ausência de um imóvel adequado compromete a efetividade das ações, desorganiza os fluxos de atendimento e reduz a capacidade de resposta da rede municipal frente às demandas da comunidade.
- 2.3. Conforme declarado no Ofício nº 62/2025 da Coordenação de Patrimônio e Serviços, não há imóvel público disponível no acervo municipal que atenda às necessidades de funcionamento da UBS Parque Santa Lúcia.
- 2.4. Dessa forma, o objetivo da contratação é disponibilizar imóvel adequado para sediar a UBS Parque Santa Lúcia, localizado em área de fácil acesso e dotada de condições de segurança e infraestrutura básica, de modo a garantir ambiente compatível com o desenvolvimento das atividades assistenciais e administrativas da Atenção Primária. A medida visa assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços prestados à população, contribuindo para a melhoria dos indicadores de saúde pública e o fortalecimento do SUS no município de Imperatriz-MA.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE/SUS**

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

- 3.1. O imóvel deverá estar localizado no Bairro Parque Santa Lúcia em Imperatriz-MA, em região de fácil acesso à população e aos profissionais de saúde.
- 3.2. Deverá possuir área construída compatível com as necessidades operacionais de uma Unidade Básica de Saúde, possibilitando a instalação dos ambientes assistenciais e administrativos, com possibilidade de adaptações.
- 3.3. O imóvel deverá estar em condições estruturais adequadas e seguras, permitindo sua utilização como estabelecimento de saúde pública após eventuais adequações exigidas pela Secretaria Municipal de Saúde.

4. VALOR ESTIMADO

- 4.1. O valor estimado da locação foi definido com base em Laudo de Avaliação do Imóvel elaborado por engenheiro da Secretaria Municipal de Saúde, que considerou os parâmetros técnicos e de mercado para imóveis com características semelhantes na região.
- 4.2. O valor mensal estimado é de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)** e valor global de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)** para o período contratual de 12 (doze) meses.
- 4.3. O valor estabelecido no laudo servirá como referência para comprovação da vantajosidade econômica da locação e para a formalização da contratação.

5. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

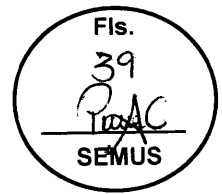
- 5.1. Conforme Tópico da Descrição da solução escolhida como um todo do Estudo Técnico Preliminar (ETP) a seleção será por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.
- 5.2. Por se tratar de inexigibilidade de licitação, a escolha do imóvel observará os critérios de adequação técnica, localização e compatibilidade do valor com o Laudo de Avaliação Técnica.
- 5.3. A proposta será considerada vantajosa quando o valor ofertado for igual ou inferior ao valor estimado no laudo e o imóvel atender às condições estruturais, funcionais e de acessibilidade exigidas.

6. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

6.1. Locador Pessoa Física:

Documentação pessoal:

- Proposta de preço com indicação da conta bancária de titularidade do locador para recebimento dos pagamentos;
- Cópia do RG e CPF do locador;
- Comprovante de residência atualizado;



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE/SUS**

Documentação do imóvel:

- Título definitivo, caso o imóvel não esteja registrado;
- Certidão Negativa de IPTU;
- Declaração de inexistência de débitos junto à Equatorial – Nada Consta
- Declaração de inexistência de débitos junto à CAEMA – Nada Consta

Certidões do locador:

- Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- Certidão Negativa de Débitos Estadual;
- Certidão Negativa de Dívida Ativa do Estado;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- Certidão Negativa de Dívida Ativa da União (Receita Federal);
- Certidão Negativa de Licitantes Inidôneos (TCU);
- Certidão Correccional (CGU);
- Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade (CNJ);
- Declaração de não impedimento para contratar com a Administração Pública.

6.2. Locador Pessoa Jurídica:

Documentação da empresa:

- Proposta de preço com indicação da conta bancária de titularidade da pessoa jurídica para recebimento dos pagamentos;
- Cópia do CNPJ;
- Contrato ou estatuto social consolidado ou completo com todas as alterações;
- Documento de identificação do representante legal (RG e CPF);

Documentação do imóvel:

- Título definitivo, caso o imóvel não esteja registrado;
- Certidão Negativa de IPTU;
- Declaração de inexistência de débitos junto à Equatorial – Nada Consta
- Declaração de inexistência de débitos junto à CAEMA – Nada Consta

Certidões da empresa:

- Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- Certidão Negativa de Dívida Ativa do Estado;
- Certidão Negativa de Dívida Ativa da União (Receita Federal);
- Certidão de Regularidade do FGTS;
- Certidão Unificada do TCU;
- Certidão Correccional (CGU);
- Declaração de não impedimento para contratar com a Administração Pública;
- Declaração de que não emprega menor de 18 anos, salvo na condição de aprendiz a partir de 14 anos.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE/SUS

7. PRAZOS E VIGÊNCIA

- 7.1. O prazo de locação será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da assinatura do contrato e entrega das chaves, salvo disposição em contrário da Administração.
- 7.2. A prorrogação será possível por meio de termo aditivo, desde que mantidas as condições contratuais, demonstrada a vantajosidade para a Administração e manifestado interesse das partes.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 8.1. As despesas decorrentes da futura contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Prefeitura Municipal de Imperatriz deste exercício, na dotação abaixo discriminada:


02.19.00.10.301.0086.2742 Projeto/Atividade: Manutenção da Atenção Primária em Saúde. 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física. Despesa: 1837	Fonte:1600
--	------------

- 8.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 9.1. Este Termo de Referência integra o processo de contratação direta, juntamente com o ETP, Laudo de Avaliação, Declaração de Inexistência de Imóvel Público, Minuta Contratual e demais documentos instrutórios.

Imperatriz – MA, 29 de janeiro de 2026.



Jessyca Cleyn A. P. Braga
Matrícula: 852924

APROVO E AUTORIZO NA FORMA
DA LEI
Imperatriz - MA,/...../.....
Flamarion de Oliveira Amaral
Secretário de Saúde de Imperatriz
Matrícula: 85.315-9
FLAMARION DE OLIVEIRA AMARAL
Secretário Municipal da Saúde