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

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo n° 02.19.00.1093/2026 – SEMUS
Inexigibilidade n° 003/2026 - SEMUS

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Saúde da Família (USF) Bacuri, 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 Saúde tem a responsabilidade de coordenar, organizar e garantir o pleno funcionamento das Unidades de Saúde da Família (USF), principal porta de entrada do Sistema Único de Saúde (SUS) no município. Para assegurar o desempenho das equipes multiprofissionais e a oferta contínua de ações de promoção, prevenção e cuidado em saúde, 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. Deste modo o SAPVS, no exercício de suas atribuições solicitou a adoção das providências necessárias para viabilizar a disponibilização de estrutura física adequada ao funcionamento da Unidade de Saúde da Família (USF) Bacuri, no município de Imperatriz/MA.

2.2. A solução unificada mostra-se tecnicamente adequada e alinhada às diretrizes de eficiência, economicidade e planejamento da administração pública, ao possibilitar a padronização dos fluxos assistenciais, melhor dimensionamento das equipes, fortalecimento do vínculo com a comunidade e otimização do uso de recursos públicos, evitando duplicidade de estruturas físicas, equipamentos e custos operacionais.

2.3. A área de abrangência da unidade apresenta demanda significativa pelos serviços de Atenção Primária, o que reforça a necessidade de garantir ambiente estruturado e compatível com as atividades assistenciais previstas para a unidade. A inexistência de espaço físico regular e adequado compromete a efetividade das ações de saúde, limita a capacidade operacional das equipes e reduz a resposta da rede municipal às necessidades da comunidade.

2.4. Conforme informado no Ofício nº 016/2026 da Coordenação de Patrimônio e Serviços, não há imóvel disponível no acervo municipal que atenda às condições mínimas para instalação

e funcionamento da USF Bacuri. Diante dessa indisponibilidade, torna-se imprescindível a adoção das providências administrativas necessárias para viabilizar espaço físico estável, seguro e acessível, que garanta a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população.

2.5. Assim, a presente contratação visa suprir lacuna essencial para a manutenção das ações de Atenção Primária no território, assegurando à comunidade local acesso integral, organizado e humanizado aos serviços de saúde.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O imóvel deverá estar localizado no bairro Bacuri, 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 de Saúde da Família, 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 (SEMUS), que considerou os parâmetros técnicos e de mercado para imóveis com características semelhantes na região.

4.2. O valor mensal estimado é de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) e valor global de R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para o período contratual de 36 (trinta e seis) 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.

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

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;

Documentação do imóvel:

- Certidão de inteiro teor do imóvel (atualizada);
- Título definitivo, caso o imóvel não esteja registrado;
- Certidão Negativa de IPTU;
- Declaração de inexistência de débitos junto à Equatorial – Nada Consta; e
- Declaração de inexistência de débitos junto à CAEMA – Nada Consta.

Certidões do locador:

- 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 Negativa de Licitantes Inidôneos (TCU);
- Certidão Correcional (CGU);
- Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade (CNJ); e
- 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; e
- Documento de identificação do representante legal (RG e CPF);

Documentação do imóvel:

- Certidão de inteiro teor do imóvel (atualizada);
- Título definitivo, caso o imóvel não esteja registrado;
- Certidão Negativa de IPTU;
- Declaração de inexistência de débitos junto à Equatorial – Nada Consta; e
- 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);

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

- Certidão de Regularidade do FGTS;
- Certidão Unificada do TCU;
- Certidão Correcional (CGU);
- Declaração de não impedimento para contratar com a Administração Pública; e
- Declaração de que não emprega menor de 18 anos, salvo na condição de aprendiz a partir de 14 anos.

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.

DISPOSIÇÕES FINAIS

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

Imperatriz – MA, 10 de julho de 2026.

Patrícia Mirella C. Araújo
Matrícula: 853111-1

APROVO E AUTORIZO NA FORMA DA LEI
Imperatriz – MA, 10/07/2026

Lineker Costa Silva
Secretário Municipal de Saúde
Mat: 852752

LINEKER COSTA SILVA
Secretário Municipal da Saúde