



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

### ANEXO I-B

### TERMO DE REFERÊNCIA

#### 1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Contratação de locação de imóvel, por meio de processo administrativo de inexigibilidade de licitação, destinado ao funcionamento da Clínica de Fisioterapia, com o objetivo de atender à população, oferecendo serviços de reabilitação física e terapias especializadas, conforme as especificações estabelecidas no Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar e na tabela a seguir.

ITEM	ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS DOS SERVIÇOS	UNID.	QUANT.	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de Imóvel para funcionamento da clínica de Fisioterapia da Secretaria Municipal de Saúde de Coimbra	1	12	R\$ 800,00	R\$ 9.600,00

Total por extenso: nove mil e seiscentos reais.

1.1 Em caso de divergência entre as especificações constantes no Termo de Referência e aquelas inseridas no Sistema de Compras Governamentais, **prevalecerão as descrições, quantidades e unidades de medida previstas neste Termo de Referência**, que integra o Edital para todos os fins, servindo como referência oficial para julgamento das propostas e execução contratual.

1.2 Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como comuns por apresentarem especificações usuais no mercado, com padrões de desempenho e qualidade que podem ser objetivamente definidos no Termo de Referência, conforme previsto no art. 6º, inciso VIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.3 O prazo de vigência da contratação é de **12 (doze) meses** contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 5 anos, na forma do artigo 106 Lei nº 14.133, de 2021.

1.4 O contrato ou outro instrumento hábil que o substitua oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

#### 2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)**

A presente contratação para locação de imóvel justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade e a ampliação dos serviços de fisioterapia, por meio da instalação da Clínica de Fisioterapia. A medida visa disponibilizar um espaço físico adequado à prestação de atendimentos especializados, de forma a atender adequadamente a demanda da população, promovendo maior acessibilidade aos serviços de reabilitação física, bem como o fortalecimento das ações de promoção da saúde, prevenção de lesões e cuidado integral ao paciente.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA**

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO**

Para atendimento da demanda apresentada, propõe-se a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Clínica de Fisioterapia, apto a atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Coimbra.

A solução contempla todo o ciclo de vida do objeto, incluindo a disponibilidade imediata do espaço, sua utilização plena durante o período contratual e a manutenção da infraestrutura necessária para a prestação contínua e de qualidade dos serviços de fisioterapia.

O imóvel deverá oferecer condições estruturais adequadas, acessibilidade para pacientes com diferentes necessidades, segurança, iluminação, ventilação e espaço suficiente para instalação de equipamentos e mobiliário da clínica. Tal configuração garante a continuidade dos atendimentos, a promoção da saúde, a reabilitação física dos usuários e o fortalecimento das ações de cuidado integral à população, devido a ausência de compartimento público para promoção dos atendimentos setoriais.

### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

#### **4.1 Sustentabilidade**

A contratação deverá observar critérios de sustentabilidade ambiental, econômica e social, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis. Nesse sentido, o imóvel locado deverá possibilitar a adoção de práticas que minimizem impactos ambientais, como o uso racional de energia e água, ventilação natural sempre que possível e manutenção adequada das instalações. Também deverá assegurar a correta gestão de resíduos gerados nas atividades da clínica, promovendo eficiência, sustentabilidade e responsabilidade social.

#### **4.2 Indicação de marcas ou modelos**

Na presente contratação não será exigida a indicação de imóveis específicos, tendo em vista que as especificações técnicas detalhadas no Termo de Referência são suficientes para garantir a adequação, funcionalidade e segurança do espaço locado. A definição por requisitos técnicos e operacionais permite ampla concorrência entre fornecedores e assegura o atendimento da necessidade administrativa, sem restringir a contratação a imóveis determinados ou proprietários específicos.

#### **4.3 Da vedação de contratação de marca ou produto**

Não se aplica.

#### **4.4 Da exigência de amostra**

Não se aplica.

#### **4.5 Da exigência de carta de solidariedade**

Não será exigida declaração de proprietários ou construtores, pois as especificações técnicas e operacionais do imóvel são suficientes para garantir sua adequação e conformidade.

#### **4.6 Subcontratação**

Não será admitida a subcontratação do imóvel objeto da contratação.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

### 4.7 Garantia da contratação

Não se aplica.

### 4.8 Reserva de cotas para microempresas e empresas de pequeno porte:

Não se aplica.

## 5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

### Condições de Entrega

**5.1.** O imóvel será disponibilizado pelo locador em **perfeitas condições de uso**, atendendo às exigências estruturais, sanitárias e de segurança necessárias ao funcionamento da Clínica de Fisioterapia.

**5.2.** O prazo de locação será conforme estabelecido em contrato, podendo ser **prorrogado** nos termos da legislação vigente.

**5.3.** O imóvel será utilizado **exclusivamente para fins públicos**, especificamente para o funcionamento da Clínica de Fisioterapia, sendo vedada qualquer destinação diversa.

**5.4.** Caberá ao locador a responsabilidade por encargos relacionados à propriedade do imóvel (como IPTU, quando previsto contratualmente), enquanto ao Município competirá o pagamento mensal do aluguel e das despesas de consumo (água, energia elétrica, internet e demais serviços necessários ao funcionamento).

**5.5.** Eventuais **adequações estruturais** necessárias ao pleno funcionamento da clínica poderão ser realizadas mediante prévia autorização do locador, conforme cláusulas contratuais.

**5.6.** A **fiscalização da execução contratual** ficará a cargo da Secretaria Municipal de Saúde, que acompanhará as condições do imóvel e o cumprimento das obrigações pactuada.

## 6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, sendo que cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o prazo de locação será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, registradas tais circunstâncias mediante anotação contratual.

As comunicações entre o Município e o locador deverão ser realizadas por escrito sempre que exigido, podendo ser admitido o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

O Município poderá convocar representante do locador para adoção de providências que devam ser cumpridas imediatamente, garantindo a continuidade e a segurança do funcionamento da clínica.

## 7. Fiscalização

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pela servidora Jordania Da Silva Sousa.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

### 8. Fiscalização Técnica

O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução da locação, assegurando que todas as condições estabelecidas sejam cumpridas e garantindo os melhores resultados para a Administração.

O fiscal técnico registrará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução, com a descrição necessária para a regularização de faltas ou defeitos observados.

Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico emitirá notificações para correção, estabelecendo prazo para o cumprimento das medidas.

O fiscal técnico informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, situações que demandem decisão ou providências que ultrapassem sua competência, permitindo a adoção de medidas corretivas adequadas.

Em caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nos prazos previstos, o fiscal técnico comunicará imediatamente ao gestor do contrato.

Ao término do contrato sob sua responsabilidade, o fiscal técnico notificará o gestor para viabilizar renovação ou prorrogação contratual de forma tempestiva, garantindo a continuidade dos serviços da clínica.

### 9. Fiscalização Administrativa

O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação do locador, acompanhará o empenho, pagamento, garantias, glosas, bem como a formalização de apostilamentos e termos aditivos, solicitando documentos comprobatórios sempre que necessário.

Em caso de descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo atuará tempestivamente para a solução do problema, reportando ao gestor do contrato quando a situação ultrapassar sua competência, para que sejam adotadas as providências cabíveis.

A fiscalização prevista nesta cláusula não exime nem reduz a responsabilidade do locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que decorrente de imperfeições estruturais, vícios ocultos ou utilização inadequada do imóvel, não implicando corresponsabilidade do Município ou de seus agentes, gestores e fiscais.

### 10. Gestor do Contrato

Cabe ao gestor do contrato:

10.1.1 coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

10.1.2 acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA**

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

10.1.3 acompanhar a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

10.1.4 emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo Contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

10.1.5 tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

10.1.6 elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

10.1.7 enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

## **11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

### **Recebimento**

O imóvel locado será recebido provisoriamente, de forma sumária, no ato da assinatura do contrato e apresentação da nota fiscal ou documento equivalente, pelo servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização, exclusivamente para fins de verificação inicial da conformidade do imóvel com as especificações técnicas e operacionais estabelecidas neste Termo de Referência.

Caso o imóvel não atenda às condições previstas, tais como adequação estrutural, acessibilidade, segurança ou demais exigências contratuais, poderá ser recusado total ou parcialmente, devendo o locador providenciar as correções necessárias às suas expensas, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados da notificação formal, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

O recebimento definitivo será realizado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a verificação da conformidade do imóvel com os requisitos técnicos, estruturais e operacionais, formalizado por termo de recebimento definitivo lavrado pela Administração.

O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências adicionais para a aferição do atendimento integral das exigências contratuais.

Em caso de controvérsia quanto às condições do imóvel, será observado o disposto no art. 143 da Lei nº 14.133/2021, sendo possível registrar observações para eventual correção sem prejudicar a liquidação e pagamento da parcela incontroversa do contrato.

O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade do locador quanto à adequação, segurança e solidez do imóvel, nem reduz a responsabilidade administrativa pela perfeita execução do contrato.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

Eventuais adequações estruturais, instalações e adaptações necessárias ao pleno funcionamento da clínica serão de responsabilidade do locador, como condição para o recebimento do imóvel.

### 12. Liquidação

Recebida a nota fiscal ou documento de cobrança equivalente, o prazo para fins de liquidação será de até **30 (trinta) dias**, prorrogáveis, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para verificação do cumprimento das exigências contratuais.

O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- 12.1.1 o prazo de validade;
- 12.1.2 a data da emissão;
- 12.1.3 os dados do contrato e do órgão contratante;
- 12.1.4 o período respectivo de execução do contrato;
- 12.1.5 o valor a pagar; e
- 12.1.6 eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Contratante;

A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

- 12.1.7 verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas;
- 12.1.8 identificar possível razão que impeça a participação em licitação/contratação no âmbito do órgão ou entidade, tais como a proibição de contratar com a Administração ou com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do Contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do Contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA**

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

Contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, o Contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao Contratado a ampla defesa.

Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o Contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

### **13. Prazo de pagamento**

O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da emissão/finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao Contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do IGP-M – Índice Geral de Preços.

### **14. Forma de pagamento**

O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo Contratado.

Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

A Contratada regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

### **15. Antecipação de pagamento**

Não será permitida a antecipação de pagamento, ainda que parcial, sendo o adimplemento condicionado ao efetivo cumprimento das obrigações contratuais, nos termos e prazos estabelecidos neste Termo de Referência e demais documentos que integram o processo de contratação.

### **16. Cessão de Crédito**

As cessões de crédito dependerão de prévia aprovação do Contratante.

16.1 A eficácia da cessão de crédito, em relação à Administração, está condicionada à celebração de termo aditivo ao contrato administrativo.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

16.2 Sem prejuízo do regular atendimento da obrigação contratual de cumprimento de todas as condições de habilitação por parte do Contratado (cedente), a celebração do aditamento de cessão de crédito e a realização dos pagamentos respectivos também se condicionam à regularidade fiscal e trabalhista do cessionário, bem como à certificação de que o cessionário não se encontra impedido de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, ou de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, conforme o art. 12 da Lei nº 8.429, de 1992, nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

16.3 O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (Contratado) pela execução do objeto contratual, restando absolutamente incólumes todas as defesas e exceções ao pagamento e todas as demais cláusulas exorbitantes ao direito comum aplicáveis no regime jurídico de direito público incidente sobre os contratos administrativos, incluindo a possibilidade de pagamento em conta vinculada ou de pagamento pela efetiva comprovação do fato gerador, quando for o caso, e o desconto de multas, glosas e prejuízos causados à Administração.

16.4 A cessão de crédito não afetará a execução do objeto contratado, que continuará sob a integral responsabilidade do Contratado.

16.5 O disposto nesta seção não afeta as operações de crédito de que trata a Instrução Normativa SEGES/MGI nº 82, de 21 de fevereiro de 2025, as quais ficam por esta regidas.

## 17. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

### 17.1 Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

O fornecedor (locador) será selecionado por meio de **procedimento administrativo de inexigibilidade de licitação**, nos termos da Lei nº 14.133/2021, assegurando a contratação direta, justificada e adequada para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Coimbra/MG.

### 17.2 Forma de fornecimento

A locação será mensal, de acordo com as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Coimbra/MG, mediante emissão de Ordens de serviço durante a vigência contratual, garantindo flexibilidade e continuidade na utilização do imóvel.

### 17.3 Critérios de aceitabilidade de preços

O critério de aceitabilidade dos preços será aquele constante na tabela de itens descrita no item 1.1 deste Termo de Referência, adotando-se como critério de julgamento o menor preço do valor da locação do imóvel.

### 17.4 Exigências de habilitação

Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos:

#### 17.4.1 Habilitação

Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos:

Documentação de Pessoa física:

a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Física (CPF);



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

- b) Prova de regularidade relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União Junto à Receita Federal do Brasil e Contribuições Sociais - (CPF);
- c) Certidão de Regularidade junto à Fazenda do Município do licitante - (CPF);
- d) Certidão de Regularidade expedida pela Fazenda Estadual- (CPF); e) Certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT), emitida pelo TST (Tribunal Superior do Trabalho) - (CPF);
- f) Número de telefone para contato;
- g) Comprovante de endereço
- h) Certidão do Registro do Imóvel, comprovando a titularidade do proprietário.

### 18.ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Dotação	Fonte	Descrição	Valor (R\$)
3.3.90.36.00.2.06.02.10.302.0006.2.0045	1.500.000	PROMOÇÃO DO ATENDIMENTO ESPECIALIZADO	R\$ 9.600,00

### 19.DISPOSIÇÕES FINAIS

As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

Coimbra-MG, 06 de março de 2026.

---

**Raissa Araújo Moraes**  
**Diretora Municipal de Saúde**  
**Prefeitura Municipal de Coimbra/MG**