

## TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Planalto/RS

Secretaria Municipal da Saúde

Necessidade da Secretaria: Locação de espaço físico para fisioterapia

### 1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de espaço físico para o atendimento aos usuários pelo serviço municipal de fisioterapia. Sabemos da importância desse atendimento complementar a saúde da nossa população que em breve terá a equipe ampliada e mais equipamentos sendo adquiridos.

### 2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Conforme já descrito no Estudo Técnico Preliminar a locação se faz necessária em virtude do atual espaço utilizado estar necessitando de muitas melhorias e apresentar pouca estrutura de energia, salas e não apresentar mais condições de cumprir com sua finalidade de maneira satisfatória.

### 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a locação de um espaço amplo e moderno que possa garantir um atendimento mais humanizado aos usuários do serviço, bem como, melhorar as condições para que a equipe de profissionais possa atender com qualidade os que do serviço necessitem

### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O espaço físico a ser locado deverá preencher os critérios a serem definidos pela equipe de fisioterapeutas da Rede Municipal de Saúde..

### 5. DAS OBRIGAÇÕES.

#### Da Locadora:

- Efetuar o pagamento à CONTRATADA conforme disposto no contrato, após a entrega dos documentos fiscais no setor competente;
- Notificar, por escrito, à CONTRATADA da aplicação de qualquer sanção.

#### Da Promitente Locatária:



- Responsabilizar-se integralmente pelo objeto contratado, nos padrões estabelecidos, vindo a responder pelos danos causados diretamente à LOCADORA ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, nos termos da legislação vigente, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento pelo órgão interessado;

- Observar as normas legais de segurança que está sujeita a atividade contratada.

**- Documentos que deverão ser apresentados relativos à habilitação jurídica:**

b) cédula de Identidade;

c) prova de regularidade do CPF;

**- Documentos que deverão ser apresentados relativos à Regularidade Fiscal e Trabalhista:**

a) comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

b) prova de regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante;

c) prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho;

**- Documentos do imóvel a ser locado:**

a) matrícula do imóvel a ser locado;

## **6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 065/2022, que Regulamenta a Lei 14.133, de 01 de abril de 2021.

## **7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO**

Os pagamentos serão realizados mensalmente mediante Documento Fiscal em nome do Município de Planalto/RS.

## **8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCTÁRIO**

Conforme disposto anteriormente a locação será feita mediante a verificação de que o espaço possui as condições exigidas para abrigar os equipamentos e estrutura propostos.

## **9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O valor a ser pago mensalmente pela locação é de R\$ 3.036,00 (três mil e trinta e seis reais), ou seja, 02 (dois) salários mínimos nacionais acrescidos de despesas de energia elétrica e água.

## **10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

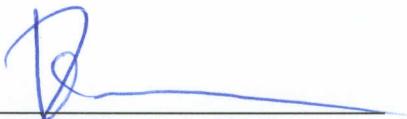
Os dispêndios financeiros decorrerão das seguintes dotações orçamentárias:

Projeto/atividade 2025 FMS

Conta despesa:

- 3390.36.15 – Locação de Imóveis
- RV– 40 ASPS

Planalto/RS, 28 de janeiro de 2025.



---

**DORIVAL W. WERKHAUSEN**  
Secretário Municipal de saúde



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PLANALTO**

CNPJ: 87.612.891/0001-15 - (55) 3794-1122 / (55) 3794-1133  
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários - Centro - CEP 98470-000



**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 03/2025**  
**PROCESSO Nº 10/2025**

**ATA DA REUNIÃO DO AGENTE DE CONTRAÇÃO E EQUIPE DE APOIO**

Às nove horas do dia 03 de fevereiro de 2025, na sala de licitações, presentes o agente de contratação e equipe de apoio, criada pela Portaria nº 24/2025, reunidos com o objetivo de analisar documentação e proposta solicitada e enviada pela pessoa física Aldir José Dalla Costa, inscrito no CPF nº 325.765.790-00, para a locação de sala comercial para a realização dos atendimentos de fisioterapia no município de Planalto, no valor estimado de R\$36.343,00 (trinta e seis mil trezentos e quarenta e três reais):

**FUNDAMENTO LEGAL DA INEXIGIBILIDADE:**

Art. 74 - É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

**RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR:**

Destaca-se que a Comissão apenas teve a incumbência de análise de documentos para fins de habilitação da empresa, não tendo relação alguma com a escolha da empresa, que foi feita pela Secretaria da Fazenda, conforme verifica-se no Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência.

**JUSTIFICATIVA DO PREÇO:**

Para efeito de verificar a razoabilidade do preço a ser pago pela Administração Pública a Secretaria trouxe aos autos a avaliação do valor de mercado da locação do imóvel, sendo que verificada, aparenta ser compatível com o interesse público, conforme



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PLANALTO**

CNPJ: 87.612.891/0001-15 - (55) 3794-1122 / (55) 3794-1133  
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários - Centro - CEP 98470-000



requisita o ETP e Termo de Referência. Ainda, a documentação encontra-se de acordo com o Termo de Referência e legislação vigente.

Nada mais a relatar, foi lavrado a presente ata, que será encaminhada para Parecer Jurídico e posterior submetida à autoridade superior para ratificação e devida publicação.

Planalto/RS, 03 de janeiro de 2025.

Maurício Merlo  
Agente de Contratação

Rejane Regina Zampronio  
Membro Equipe de Apoio

José Moacir Aumondi  
Membro Equipe de Apoio



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PLANALTO**

CNPJ 87.612.891/0001-15 - (55) 3794-1122 / (55) 3794-1133  
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários - Centro - CEP 98470-000



PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº 10/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 03/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL PARA A REALIZAÇÃO DOS ATENDIMENTOS DE FISIOTERAPIA NO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO:

A Procuradoria Jurídica acusa receber o presente processo licitatório, com observância ao art. 74, inc. V da Nova Lei de Licitações.

DA POSSIBILIDADE.

A NLL trata da Inexigibilidade de Licitação quando há a necessidade de aluguel de imóvel para funcionamento de suas atividades essenciais, sendo que para tal mister a hipótese é prevista no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/21.

O presente cuida de Parecer Jurídico solicitado pela Comissão Permanente de Licitação sobre a regularidade do processo de inexigibilidade de licitação com objetivo de Locação de imóvel para funcionar os Atendimentos de Fisioterapia encaminhados pela Secretaria Municipal de Saúde.

Observação pessoal desta Procuradora Jurídica era o fato de que as salas de fisioterapias encaminhadas pelo SMS eram na antiga academia de saúde, onde fica longe do Posto de Saúde, e em frente ao prédio administrativo, sendo que, o que mais chamava a atenção era a falta de estacionamento para embarque e desembarque dos pacientes, muitos com problemas de locomoção, encontravam dificuldades ao acesso das salas, por meio de cadeiras de rodas, andador e muletas, principalmente idosos.

As especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PLANALTO**

CNPJ 87.612.891/0001-15 - (55) 3794-1122 / (55) 3794-1133  
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários - Centro - CEP 98470-000



Nesse sentido também é o entendimento do TCU:

*'O parecer da assessoria jurídica constitui um controle sob o prisma da legalidade, isto é, a opinião emitida atesta que o procedimento respeitou todas as exigências legais. O parecerista jurídico não tem competência para imiscuir-se nas questões eminentemente técnicas do edital.'* (Acordão TCU 1492/21)

Oportuno esclarecer que o exame por esta Procuradoria Jurídica é feito nos termos do art. 53, I, II e 72, III da Lei Federal nº 14.133, de 1º e abril de 2021, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação em si. Nada obstante, recomenda-se que a área responsável atente sempre para o princípio da impessoalidade, que deve nortear as compras e contratações realizadas pela Administração Pública, ainda com mais rigidez em se tratando de contratação direta, exceção à regra da licitação.

Destacamos que compete a Procuradoria Jurídica, única e exclusivamente, prestar consultoria, sendo este parecer meramente **opinativo, sob o prisma estritamente jurídico**, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos a conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

No procedimento licitatório deve-se garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, na seleção da **proposta mais vantajosa para a administração** e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos do art. 37 da CF, ou seja, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

A Constituição Federal no art. 37, inciso XXI, determina que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação. No tocante aos processos licitatórios, observa-se a aplicabilidade e vigência da Lei Federal nº 14.133/21, que é a norma que trata dos procedimentos licitatórios e contratos com a Administração Pública, Direta e Indireta.

Enfim, em se tratando das contratações feitas pelo Ente Público, deve-se observar a impessoalidade, a eficiência, a publicidade, a moralidade e a legalidade, de forma a se realizar qualquer contratação em vista de se despende o erário público da forma mais eficiente e que melhor atenda o interesse público, o que se consubstancia no alcance da proposta mais vantajosa, porém, **existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PLANALTO**

CNPJ 87.612.891/0001-15 - (55) 3794-1122 / (55) 3794-1133  
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários - Centro - CEP 98470-000



**A Lei Federal nº 14.133/21, poderá ser inexigível a licitação para contratação de obras, serviços, equipamentos e outros bens, nos termos do art. 72 Lei das Licitações, nos casos em que se tratar de compra ou locação de imóvel.**

O dispositivo que indica os documentos necessários para instruir o processo é o Art. 72 da 14.133/21 “*O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo; II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei; III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos; IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido; V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária; VI - razão da escolha do contratado; VII - justificativa de preço;*”

O § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se: **Art. 74.** É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos: I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Marçal Justen Filho defende que: *Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo. Destarte, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes, situação verificada no imóvel onde estava instalada a sala de fisioterapia, sem condições de acesso.*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PLANALTO**

CNPJ 87.612.891/0001-15 - (55) 3794-1122 / (55) 3794-1133  
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários - Centro - CEP 98470-000



A singularidade do imóvel a ser locado, não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

A decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado. Não obstante, reforce-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

Neste processo, verificamos que a autoridade competente juntou aos autos justificativa da singularidade do imóvel, avaliação prévia, certificando da inexistência de imóveis públicos vagos para a finalidade a que se destina, como as condições inadequadas do atual local para o fim desejado, salas para fisioterapias., atendendo ao §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021. **Não sendo de responsabilidade desta assessoria opinar quanto ao mérito administrativo destes documentos.**

Consta a justificativa de preços, com avaliação prévia do imóvel pela autoridade competente, que emitirá parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado, e ainda, ao gestor cabe, em sua discricionária, escolher o imóvel que atenda as necessidades da administração pública, deve observar os requisitos fixados em lei para balizar sua conduta.

**Nos autos do processo em análise, esta Procuradoria verificou a existência de todos os documentos exigidos pelo artigo 72 da lei 14.133/2021, exceto o contrato entende terem sido cumpridos todos os requisitos legais, PORÉM , COM A RESSALVA DA AUSÊNCIA DO CONTRATO DE ALUGUEL.**

**Assim, as Autoridades competentes deverão FORMALIZAR O CONTRATO DE LOCALÇÃO, com as cláusulas necessária para um contrato administrativo nos termos do art. 89 da Lei 14.133, a Lei de Locação e do direito civil.**

Do processo analisado, esta Procuradoria verificou a existência de todos os documentos exigidos pelo artigo 72 da lei 14.133/2021,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PLANALTO**

CNPJ 87.612.891/0001-15 - (55) 3794-1122 / (55) 3794-1133  
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários - Centro - CEP 98470-000



pele que entende terem sido cumpridos todos os requisitos legais, exceto o contrato administrativo, no qual deverá constar as cláusulas inerentes a lei 14.133, à locação e ao direito civil.

Desta forma, entendemos que a o procedimento cumpriu com as exigências previstas na legislação, para formalização do aluguel do Sr. Aldir José Dalla Costa, no valor de R\$ 3.036,00, conforme laudo e pesquisa mercadológica, para funcionamento das salas de fisioterapia.

Do exposto, conclui-se, que estão presentes os pressupostos de regularidade jurídica dos autos, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise da Procuradoria Jurídica, podendo o processo produzir os efeitos jurídicos pretendidos, a realização do aluguel do imóvel para funcionamento das fisioterapias da SMS, nos termos expostos no processo, com fulcro no art. 72 e art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21.

Planalto, 05 de fevereiro de 2025

VALÉRIA CRISTINA BORTOLUZZI

OAB/RS 35.111

PROCURADORA JURÍDICA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PLANALTO**

CNPJ: 87.612.891/0001-15 - (55) 3794-1122 / (55) 3794-1133  
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários - Centro - CEP 98470-000



**AUTORIZAÇÃO PARA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

**INEXIGIBILIDADE 03/2025**

Nos termos do art. 72, Inciso I, da Lei nº 14.133/2021, acolho o parecer exarado no processo nº 10/2025, Inexigibilidade 03/2025 e autorizo a inexigibilidade de licitação para a locação de sala comercial para a realização dos atendimentos de fisioterapia no município de Planalto, no valor estimado de R\$36.343,00 (trinta e seis mil trezentos e quarenta e três reais), a contar da assinatura do instrumento de contrato.

Planalto/RS, 07 de fevereiro de 2025.

Cristiano Gnoatto  
Prefeito Municipal