



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESPÍRITO SANTO**

EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 7401/2025

CHAMADA PÚBLICA Nº 007/2025

ID CIDADES: 2025.029E0500001.18.0003

CHAMADA PÚBLICA Nº 007/2025, para seleção de imóveis destinados à instalação do **Centro de Fisioterapia** da Secretaria Municipal de Saúde.

O MUNICÍPIO DE IBATIBA, com sede à Rua Salomão Fadlalah, nº 255, Centro, Ibatiba/ES, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **SENHOR LUÍS CARLOS PANCOTI**, brasileiro, casado, portador do CPF nº 567.560.387-53, residente em Ibatiba – ES, no uso de suas prerrogativas legais e considerando o Processo Administrativo nº 7401/2025 da Secretaria Municipal de Saúde, vem realizar **CHAMADA PÚBLICA** para seleção de imóveis destinados à instalação do **Centro de Fisioterapia**.

Os interessados deverão apresentar a documentação para **HABILITAÇÃO** até:

DIA: 19/09/2025

HORÁRIO: 17h (horário de Brasília), no setor de protocolo da Prefeitura Municipal de Ibatiba.

ABERTURA DOS ENVELOPES: 22/09/2025

HORÁRIO: 10h (horário de Brasília), na Sede da Prefeitura Municipal de Ibatiba.

1. OBJETO

O presente Chamamento Público tem por objeto a **seleção de imóveis para fins de locação**, com a finalidade de atender às necessidades da **Secretaria Municipal de Saúde**, para a instalação do **Centro de Fisioterapia**, conforme as condições, especificações e exigências estabelecidas neste Edital e em seus anexos.

2. JUSTIFICATIVA



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

Considerando a crescente demanda por serviços de reabilitação física no município, a implantação do Centro de Fisioterapia visa oferecer atendimento à população com qualidade, conforto e acessibilidade. O espaço destinado ao Centro de Fisioterapia é fundamental para a execução das atividades relacionadas à manutenção da saúde da população. Ambos os serviços demandam imóveis com características técnicas específicas, o que justifica a necessidade de locação de imóveis da iniciativa privada que atendam aos requisitos exigidos, tendo em vista a inexistência de imóveis públicos adequados para essa finalidade.

3. CONDIÇÕES DO IMÓVEL

- Área mínima de 90m², com espaços suficientes para recepção, atendimento e circulação.
- Salas para atendimento com lavatórios e condições adequadas para o trabalho dos profissionais de saúde.
- Banheiros acessíveis, conforme as normas de acessibilidade.
- Área externa destinada ao armazenamento de materiais para serviços de limpeza.
- Rampa de acesso para cadeirantes, garantindo acessibilidade para todas as pessoas.
- Localização preferencialmente em áreas centrais ou bairros adjacentes para facilitar o acesso da população.

4. PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo da locação será de 12 (meses), podendo ser prorrogado conforme interesse da Administração e previsão legal.

5. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Poderão participar desta chamada pública pessoas físicas ou jurídicas que sejam proprietárias ou possuam procuração válida para ofertar o imóvel.

6. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

Os interessados deverão apresentar os seguintes documentos:

- Cópia do RG e CPF (pessoa física) ou CNPJ e Contrato Social (pessoa jurídica);
- Comprovante de propriedade do imóvel;
- Certidões negativas de débitos municipais, estaduais, federais e trabalhistas;
- Proposta comercial com valor mensal pretendido para locação;
- Declaração Unificada de nenhum impeditivo para contratação com a municipalidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

- IPTU pago;
- Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI;
- Últimas faturas pagas referentes ao consumo de energia elétrica e água;
- Demais documentos que se fizerem necessários.

7. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

A seleção será realizada com base nos seguintes critérios:

- Adequação do imóvel às necessidades da Administração;
- Estrutura física do imóvel adequada às necessidades específicas de cada unidade de saúde ou órgão da Secretaria,
- Localização estratégica e acessibilidade;
- Condições estruturais e segurança;
- Custo-benefício da locação.

8. VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor total da contratação será definido após análise técnica da equipe de engenharia municipal, que realizará uma avaliação detalhada dos imóveis apresentados, considerando as especificações exigidas para a instalação do Centro de Fisioterapia.

9. NOMEAÇÃO DA COMISSÃO E PRAZO PARA DELIBERAÇÃO

Fica nomeada a comissão responsável pela avaliação dos requisitos e documentos apresentados para o credenciamento dos imóveis, composta pelos seguintes membros:

- José Maria Saraiva - Coordenador Administrativo Saúde;
- Rafael de Souza Guimarães - Assessor Especial do Setor de Compras;
- Valdirene Silva de Souza - Agente de Contratação.

A comissão terá um prazo de **1 (um) dia útil** para deliberação e emissão de parecer sobre os imóveis apresentados.

10. PRAZOS E ENTREGA DAS PROPOSTAS

As propostas deverão ser entregues até o dia 19/09/2025, no setor de protocolo da Prefeitura Municipal de Ibatiba.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESPÍRITO SANTO**

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

Este Chamamento Público não implica em obrigação de contratação por parte da Administração, reservando-se o direito de **revogá-lo ou rescindi-lo unilateralmente a qualquer tempo**, por razões de interesse público, conforme estabelecido pela **Lei nº 14.133/2021**, e de acordo com as normas legais aplicáveis. Mais informações podem ser obtidas pelo telefone **0800 028 1600** ou pelo e-mail setordecomprasibatiba@gmail.com.

12. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

ANEXO I – PROPOSTA DE LOCAÇÃO

ANEXO II – MODELO DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AOS REQUISITOS LEGAIS PARA CONTRATAÇÃO

ANEXO III – MINUTA DE CONTRATO

ANEXO IV – TERMO DE REFERÊNCIA

Ibatiba/ES, 4 de setembro de 2025.

Valdirene Silva de Souza
Agente de Contratação



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESPÍRITO SANTO**

ANEXO I

PROPOSTA DE LOCAÇÃO

Locador: PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA

Locatário:

CPFFone para contato:

Endereço do Imóvel

Tipo: (Apartamento/Casa/Sala Comercial, etc.)

Área: (Metros Quadrados):

Quantidade de cômodos: (número de quartos, banheiros, salas, vagas de garagem, entre outros detalhes relevantes):

.....

Valor da Locação: R\$ (Valor Mensal Pretendido):

Observações Adicionais: (Incluir qualquer outra condição ou detalhe relevante):

.....

Declaro estar ciente das condições acima descritas e, caso aceita a proposta, comprometo-me a firmar o contrato de locação correspondente.

Ibatiba/ES, de de 2025.

Assinatura



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESPÍRITO SANTO**

ANEXO II

DECLARAÇÃO

....., portador (a) do RG nº
..... e CPF nº

DECLARA:

- Para fins do disposto no Inciso VI do Art. 68 da Lei nº 14133/21, acrescido pela Lei nº 9.854/99, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

- Que não possui sócio ou proprietário que seja servidor ou dirigente da Prefeitura Municipal de Ibatiba-ES ou que possuem qualquer tipo de parentesco, consanguíneo ou afim, até o 3º grau, com o Prefeito, Vice-Prefeito, Agentes Políticos, Ordenadores de Despesas e/ou Servidores da Prefeitura Municipal de Ibatiba que participem do presente processo, referente à locação do imóvel situado na nº....., Bairro Ibatiba/ES, destinado às instalações do (a) para atender a demanda da Secretaria Municipal de Saúde, em suas fases de planejamento ou termo de referência, atuação na Comissão de Compras, emissão de pareceres jurídicos ou técnicos e fiscalização do contrato.

- Que até a presente data inexistem fatos impeditivos para sua habilitação e que CUMPRE todos os requisitos habilitatórios para celebrar contratação com o Município de Ibatiba-ES, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências supervenientes.

Ibatiba-ES, de de

ASSINATURA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESPÍRITO SANTO**

ANEXO III

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 0xx/202x

Minuta de Contrato de Locação de 01 (um) imóvel,
destinado à instalação de
.....para
atender a demanda da Secretaria Municipal de
.....
..

O **MUNICÍPIO DE IBATIBA-ES**, com sede à Rua Salomão Fadlalah, nº 255, Centro, Ibatiba-ES, representado pelo Exmo. Senhor Prefeito Municipal, **LUÍS CARLOS PANCOTI**, portador do CPF nº 567.560.387-53, residente em Ibatiba-ES, neste ato denominado **LOCATÁRIO** e de outro lado o Sr., portador do CPF nº, residente em, neste ato denominado simplesmente **LOCADOR**, RESOLVEM ASSINAR o presente contrato, conforme teor do Processo Administrativo nº/2025, e em conformidade com a Lei nº 14133/21, e respectivas alterações, que regerá pelas Cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Locação de 01 (um) imóvel, de propriedade do **LOCADOR**, situado na medindo m² destinado a instalação de para atender a demanda da Secretaria Municipal de Saúde e Secretaria Municipal de Administração, conforme teor do Processo Administrativo nº/.....

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CONDIÇÕES E DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. A presente locação destina-se ao uso para os fins acima descritos, vedando-se ao **LOCATÁRIO** sublocá-lo.

2.2. Fica acordado que o imóvel será devolvido, após o advento do termo, com as modificações efetuadas pelo Locatário, não cabendo nenhuma indenização de qualquer natureza em razão da utilização descrito no objeto deste contrato e não cabendo reforma posterior, uma vez que o Locatário fará reforma para utilização.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS BENFEITORIAS

3.1. O Município poderá efetuar as modificações e benfeitorias que julgar necessárias a utilização do imóvel, desde que esteja em concordância com o **LOCADOR**.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESPÍRITO SANTO**

3.2. As benfeitorias e modificações passarão a ser parte integrante do imóvel, não assistindo ao **LOCADOR** o direito de retenção ou indenização sobre os mesmos.

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. Os pagamentos correrão por conta de recursos do orçamento vigente da Secretaria Municipal de Administração, conforme se segue:

CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA		
CÓDIGO DA DOTAÇÃO	NOMENCLATURA	FONTE

CLÁUSULA QUINTA - VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS, TRIBUTOS E REAJUSTES

5.1. O valor global do presente contrato é de **R\$**..... (.....), por um período de 12 (doze) meses.

5.1.1. Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obriga a pagar 12 (doze) parcelas no valor de **R\$** (.....), a ser efetuado diretamente ao **LOCADOR** ou procurador por ele estabelecido, devendo fazê-lo até o quinto dia útil de cada mês subsequente ao vencido

5.2. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, serão revistos pelas partes.

5.2.1. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo.

5.3. Todas as despesas diretamente ligadas ao imóvel, tais como água, luz, telefone, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, ficarão sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO**, se for o caso.

5.3.1. O pagamento do IPTU é de responsabilidade do **LOCADOR**.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

6.1. Colocar a disposição do Locatário o imóvel especificado no objeto do presente contrato.

6.2. Permitir ao Locatário, através de pessoas por este credenciado, o acompanhamento da execução do contrato.

6.3. Prestar em tempo hábil, todas as informações que lhe forem solicitadas pelo contratante, relativas ao presente contrato.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESPÍRITO SANTO**

6.4. Após o vencimento ou rescisão do presente contrato, o locador deverá proceder à vistoria do referido imóvel, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a fim de que se constate que o mesmo está em perfeito estado de conservação. Caso seja feita a vistoria e sejam constatados estragos que não estejam relacionados à pintura e limpeza do imóvel, em qualquer de suas dependências, isto impedirá o seu recebimento por parte do locador. Devendo o locador notificar o Locatário a fim de que sane os estragos, ou, o indenize da importância correspondente a tais reparos e consertos que tenham que ser feitos, sob pena de fazê-lo judicialmente.

6.5. O Locador poderá verificar a qualquer tempo, por si ou por pessoa de sua confiança, a fiel observância das obrigações assumidas pelo Locatário neste instrumento, tais como: a devida conservação do imóvel ora locado, dentre outras. Caso ocorra nestas vistorias a constatação de estragos por parte do Locatário, serão tomadas as devidas providências por parte do Locador.

6.6. O **LOCADOR** manterá o imóvel disponível para a locação pelo prazo mínimo de mais 12 (doze) meses, com exclusividade para o Município de Ibatiba-ES, caso seja necessário continuar utilizando o imóvel.

6.7. Em caso de alienação, o **LOCADOR** deverá notificar o **LOCATÁRIO** para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições e que for oferecido a terceiros.

6.7.1. Para efetivação da preferência, deverá o **LOCATÁRIO** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 05 (dias).

6.8. Ficam os sucessores a qualquer título, inclusive em caso de alienação, obrigados ao cumprimento de todas as obrigações pactuadas no presente contrato, especialmente quanto ao prazo de disponibilidade do imóvel para locação ao Município de Ibatiba-ES.

6.9. O **LOCADOR** deverá providenciar a competente averbação deste junto ao Cartório de registro de Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

7.1. Promover os pagamentos dos valores ajustados, com observância das normas regulamentares vigentes.

7.2. Adotar as demais providências administrativas que se fizerem necessárias, ao bom cumprimento do contrato.

7.3. Comunicar ao Locador em tempo hábil qualquer problema decorrente com o imóvel.

7.4. Registrar as ocorrências existentes durante a execução do contrato, dando ciência ao Locador, respondendo integralmente pela sua omissão.

7.5. Manter o objeto do presente contrato no mais perfeito estado de conservação e limpeza para assim restituir ao Locador quando findo ou rescindindo a locação.

7.6. O Locatário declara ter procedido à vistoria do imóvel locado, recebendo-o em perfeito estado de conservação.

7.7. Encaminhar ao Locador todas as notificações, avisos, ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas e penalidades decorrentes do atraso no pagamento e satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

7.8. O Locatário deverá efetuar o pagamento além do aluguel, de todas as despesas de água, energia elétrica e esgoto, durante a vigência do presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DO PRAZO

8.1. O presente contrato terá vigência por um período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme determina a legislação, mediante termo aditivo, ocasião em que o Município deverá manifestar seu interesse na prorrogação ou na celebração de novo contrato.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO

9.1. A rescisão do contrato poderá ser efetuada de pleno direito, independentemente de interpelação ou notificação judicial, nas ocorrências de quaisquer hipóteses abaixo:

- a) Unilateralmente, no caso de descumprimento total ou parcial devido inobservância de quaisquer de suas cláusulas e condições, mediante notificação por escrito, com prova de recebimento, à parte inadimplente, concedendo o prazo de 120 (cento e vinte) dias para desocupação do imóvel;
- b) Paralisação total ou parcial na locação do imóvel, sem prévio e expresso consentimento do contratante;
- c) Incêndio total ou parcial ou qualquer outro sinistro que impeça a utilização do mesmo por mais de 30 (trinta) dias;
- d) Desapropriação do imóvel;
- e) Amigavelmente, por acordo entre as partes;
- f) Por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente, comprovado e reconhecido pelas partes signatárias, com a concessão de prazo de 120 (cento e vinte) dias para a desocupação do imóvel;
- g) Judicialmente.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES

10.1. Poderão ser aplicadas as penalidades as partes, pelo não cumprimento das disposições gerais previstas neste contrato, ficando as partes sujeitas as penalidades estabelecidas na Lei nº 14133/21 e suas alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

11.1. A execução deste Contrato será acompanhada pela Secretaria Municipal de através do fiscal, servidor lotado na Secretaria Municipal de e pelo gestor Kauan Dias de Souza Pereira, chefe do Departamento de Gestão de Contratos, nomeado pela Portaria nº 0388/2025, de 10/04/2025, lotado na Secretaria Municipal de Administração, em conformidade com os termos do Art. 104, inciso III, da Lei nº 14.133/21.

11.2. A Secretaria Municipal de..... deverá atestar a utilização do imóvel

Página 10 de 26



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESPÍRITO SANTO**

mensalmente, encaminhando ao Setor de Tesouraria uma Autorização de Liquidação e Pagamento do Aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

12.1. Fica estabelecido o Foro da Cidade de Ibatiba-ES, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

12.2. A execução deste contrato obedecerá às disposições contidas na Lei nº 14.133/21, suas atualizações, e demais Legislações Complementares.

12.3. E por estarem juntos e acordados, foi lavrado o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor, para que produza seus efeitos legais.

Ibatiba-ES, xx de xxxxxx de 2025.

LUÍS CARLOS PANCOTI

Prefeito Municipal

Locatário

Testemunhas:

01: _____

02: _____

CPF

CPF



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

ANEXO IV

TERMO DE REFERÊNCIA AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 007/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 7401/2025

1. DO OBJETO

1.1. A presente prospecção e análise do mercado imobiliário no município de Ibatiba tem como objetivo a futura locação tradicional de imóvel não residencial urbano para a instalação do Centro de Fisioterapia da Secretaria Municipal de Saúde, por meio da coleta de propostas técnicas que atendam aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Justificativa:

Considerando a crescente demanda por serviços de reabilitação física no município, a implantação do Centro de Fisioterapia visa oferecer atendimento à população com qualidade, conforto e acessibilidade. O espaço destinado ao Centro de Fisioterapia é fundamental para a execução das atividades relacionadas à manutenção da saúde da população. Ambos os serviços demandam imóveis com características técnicas específicas, o que justifica a necessidade de locação de imóveis da iniciativa privada que atendam aos requisitos exigidos, tendo em vista a inexistência de imóveis públicos adequados para essa finalidade.

2.2. Objetivo:

Propõe-se a contratação da locação de um imóvel não residencial urbano, que será destinado à implantação do Centro de Fisioterapia, o qual deverá atender a critérios técnicos específicos compatíveis com suas funções assistenciais, conforme descrito a seguir:

O imóvel deverá possuir área construída mínima de 90m², com as seguintes características:



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

- Salas para atendimento individual, cada uma equipada com lavatório;
- Banheiros, sendo obrigatoriamente um deles adaptado para pessoas com deficiência;
- Área de recepção adequada para o acolhimento dos pacientes;
- Acessibilidade garantida por meio de rampa de acesso para cadeirantes;
- Área externa compatível com os serviços de apoio e limpeza;
- Localização preferencial na região central do município ou em bairros adjacentes, visando facilitar o acesso da população usuária.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

As especificações contidas neste Termo de Referência contemplam as exigências mínimas necessárias para o imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Fisioterapia, não limitando, contudo, as possibilidades de ofertas que atendam a tais requisitos. As especificações do imóvel são descritas a seguir:

- Área mínima de 90m², com espaços suficientes para recepção, atendimento e circulação.
- Salas para atendimento com lavatórios e condições adequadas para o trabalho dos profissionais de saúde.
- Banheiros acessíveis, conforme as normas de acessibilidade.
- Área externa destinada ao armazenamento de materiais para serviços de limpeza.
- Rampa de acesso para cadeirantes, garantindo acessibilidade para todas as pessoas.
- Localização preferencialmente em áreas centrais ou bairros adjacentes para facilitar o acesso da população.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. Estimativa de Valor:

A estimativa de valor para a contratação da locação dos imóveis será realizada com base nas características específicas do imóvel destinado ao Centro de Fisioterapia, considerando as condições do imóvel disponível que atendam aos requisitos definidos para cada serviço.

4.2. Definição do Valor Total:



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

O valor total da contratação será definido após análise técnica da equipe de engenharia municipal, que realizará uma avaliação detalhada dos imóveis apresentados, considerando as especificações para ambos os serviços.

4.3. Adequação às Necessidades:

4.3.1. Será avaliada a metragem mínima, a quantidade de salas e banheiros acessíveis, e a adequação para o atendimento da população, conforme as especificações do Centro de Fisioterapia.

4.4. Condições de Uso e Infraestrutura:

4.4.1. A análise verificará a condição física do imóvel, incluindo ventilação, iluminação, acessibilidade e a necessidade de adequações para a estrutura do serviço.

4.5. Valor Solicitado pelo Locador:

O valor proposto será comparado com a tabela de preços de mercado para imóveis com as mesmas características e finalidade, garantindo que o custo da locação esteja em conformidade com os valores praticados na região.

4.6. Visita Técnica:

A equipe de engenharia realizará visitas técnicas aos imóveis apresentados, tanto para o Centro de Fisioterapia quanto para o Revsol, a fim de confirmar a viabilidade e adequação das opções ofertadas.

4.7. Valor Final da Locação:

Após a avaliação detalhada, o valor final da locação será informado para ambos os imóveis, considerando as condições e exigências específicas de cada centro.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Inexigibilidade de Licitação

Caso seja identificado apenas um imóvel em condições de atender às necessidades do Centro de Fisioterapia, a Secretaria Municipal de Saúde poderá optar pela contratação direta, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de situação em que a competição é inviável.

5.2. Procedimento Licitatório



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

5.2.1. Caso sejam identificados dois ou mais imóveis que atendam às exigências estabelecidas, caberá à Secretaria Municipal de Saúde analisar e decidir qual opção melhor supre as demandas do serviço. A seleção será realizada com base nos seguintes critérios:

5.2.2. Critérios de Avaliação – Centro de Fisioterapia (Secretaria Municipal de Saúde):

- **Localização:** Facilidade de acesso à população atendida, com atenção especial à acessibilidade para pacientes com necessidades de reabilitação física.
- **Estrutura e Infraestrutura:** Área mínima exigida, número de salas com lavatórios, banheiros adaptados, boa ventilação e iluminação, entre outros aspectos técnicos.
- **Acessibilidade:** Conformidade com as normas de acessibilidade vigentes, garantindo o atendimento adequado a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

A Secretaria Municipal de Saúde será responsável por realizar a análise técnica e financeira dos imóveis, selecionando aquele que melhor atenda às necessidades do Centro de Fisioterapia. Caso necessário, será instaurado procedimento licitatório para garantir a contratação da proposta que ofereça o melhor custo-benefício, em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e legalidade.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Requisitos Mínimos:

- Área construída mínima de 90m².
- Cinco salas de atendimento, cada uma com lavatório.
- Três banheiros, sendo um adaptado para acessibilidade.
- Área de recepção com acesso voltado para a rua.
- Rampa de acesso para cadeirantes.
- Área externa para serviços de limpeza.

Esses requisitos visam garantir que o imóvel ofereça as condições necessárias para o funcionamento adequado do Centro de Fisioterapia, proporcionando acessibilidade, conforto e funcionalidade para os usuários e profissionais de saúde.



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

6.2. Localização Preferencial

6.2.1. A localização deve ser privilegiada, preferencialmente na região central ou em bairros adjacentes, garantindo fácil acesso tanto para os usuários do centro quanto para os profissionais de saúde.

6.3. Condições Físicas do Imóvel

6.3.1. O imóvel deve estar em bom estado de conservação, com boa ventilação e iluminação, e atender às normas de segurança e acessibilidade vigentes.

6.3.2. Deve-se garantir que as condições estruturais do imóvel atendam aos requisitos técnicos para o atendimento adequado à população.

6.4. Possibilidade de Adaptações

6.4.1. O imóvel deve ser adaptável para atender às demandas específicas do Centro de Fisioterapia, permitindo as alterações necessárias sem a necessidade de investimentos excessivos ou obras estruturais complexas.

6.4.2. Isso pode incluir ajustes relacionados à acessibilidade e à configuração de espaços como áreas de atendimento, recepção e circulação.

6.5. Compatibilidade do Valor de Locação

6.5.1. O valor da locação deverá estar em conformidade com a pesquisa de mercado, garantindo economicidade e eficiência na utilização dos recursos públicos.

6.5.2. A análise do valor deverá considerar o custo-benefício em relação à estrutura e à localização do imóvel, com foco nas necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

6.6. Regularidade Documental

6.6.1. O imóvel deve possuir documentação regularizada, comprovando a legalidade da locação e atendendo às exigências da legislação aplicável.

6.7. Disponibilidade Imediata

6.7.1. O imóvel deverá apresentar disponibilidade imediata para uso, de modo que possa ser entregue em condições adequadas para instalação e início das atividades do Centro de Fisioterapia. A Secretaria Municipal de Saúde será responsável por garantir que o imóvel possa ser ocupado dentro do prazo estipulado.



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

6.8. Considerações Finais

6.8.1. A Secretaria Municipal de Saúde será responsável por selecionar o imóvel que atenda aos requisitos acima mencionados, com foco no atendimento adequado à população, acessibilidade e infraestrutura compatível com os serviços de reabilitação.

6.8.2. Caso haja mais de uma opção viável, a Secretaria deverá analisar e escolher a proposta que melhor se adeque às necessidades do serviço, com base nos critérios de seleção definidos.

7. CONDIÇÕES DE ENTREGA DO IMÓVEL

7.1. O imóvel destinado ao Centro de Fisioterapia deverá ser entregue em perfeitas condições de uso, atendendo integralmente aos requisitos técnicos e funcionais estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar. Entre os requisitos mínimos estão: área construída de no mínimo 90m², salas de atendimento com lavatórios, acessibilidade garantida, banheiros adaptados e infraestrutura compatível com o funcionamento adequado do serviço.

7.2. Estado Geral do Imóvel

7.2.1. O imóvel deverá ser entregue limpo, com pintura em bom estado, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, e livre de quaisquer danos que comprometam a segurança, o conforto ou a acessibilidade dos usuários que necessitam de reabilitação física.

7.3. Acessibilidade e Adaptações Necessárias

7.3.1. Todas as adaptações necessárias para garantir plena acessibilidade — como rampas de acesso, barras de apoio, portas com largura adequada e banheiros adaptados — deverão estar concluídas antes da entrega do imóvel, conforme as normas vigentes.

7.4. Área de Recepção

7.4.1. O imóvel deverá possuir área de recepção com porta de acesso voltada para a rua, a fim de facilitar o acolhimento e o acesso dos usuários. Essa área deverá ser compatível com o volume de atendimentos previstos e com as diretrizes técnicas do serviço.

7.5. Sistema de Ventilação e Iluminação

7.5.1. O imóvel deverá contar com ventilação e iluminação adequadas, naturais ou artificiais, garantindo um ambiente confortável, seguro e acolhedor para os pacientes e profissionais de saúde. A infraestrutura deverá ser compatível com as necessidades dos atendimentos de reabilitação física.



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

7.6. Vistoria Técnica

7.6.1. A entrega do imóvel será precedida de vistoria técnica, a ser realizada pela equipe da Secretaria Municipal de Saúde ou por equipe técnica designada, com o objetivo de verificar o cumprimento de todas as exigências contratuais e técnicas descritas neste Termo de Referência.

7.7. Pendências e Correções

7.7.1. Caso sejam identificadas pendências ou não conformidades durante a vistoria técnica, o locador será responsável por realizar todas as correções necessárias antes da liberação do imóvel para uso.

8. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

8.1.. Os interessados deverão apresentar a seguinte documentação:

8.1.1 Cópia do RG e CPF (pessoa física) ou CNPJ e contrato social (pessoa jurídica);

8.1.2. Comprovante de propriedade do imóvel;

8.1.3. Certidões negativas de débitos municipais, estaduais, federais e trabalhistas;

8.1.4 Proposta comercial com valor mensal pretendido para locação;

8.1.5. Declaração Unificada de nenhum impeditivo para contratação com a municipalidade;

8.1.6. IPTU pago;

8.1.7. Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI;

8.1.8. Últimas faturas pagas referentes ao consumo de energia elétrica e água;

8.1.9. Demais documentos que se fizerem necessários.

9. PRAZOS

9.1. O Município de Ibatiba poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 12 (doze) meses.

9.2. O Município de Ibatiba pretende entrar no imóvel no prazo de cinco dias ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e, além daqueles exigidos pela legislação específica.



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

9.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial.

10. REAJUSTE

10.1. O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes, tomando-se por base o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) - FGV

10.2. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado na forma prevista neste contrato.

11. DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento será feito pela Prefeitura Municipal de Ibatiba, em até 30 (trinta) dias após a data do recebimento da Nota Fiscal ou Fatura, documento este entregue diretamente no setor de compras da Prefeitura Municipal, ou mediante a emissão de Ordem Bancária em conta corrente indicada pela contratada.

12. DAS SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

12.1. Em caso de inexecução total ou parcial do pactuado, em razão do descumprimento de qualquer das condições avençadas, a contratada ficará sujeita às seguintes penalidades nos termos do Art. 156 da Lei nº 14.133/2021:

- Advertência;
- Multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato;
- Impedimento de licitar e contratar com a Administração por prazo não superior a 03 (três) anos;
- Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

12.2. Quem convocada dentro do prazo de validade da sua proposta, não celebrar o contrato, deixar de entregar ou apresentar documentação falsa exigida para o certame, ensejar o retardamento da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do contrato, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, ficará impedida de licitar e contratar com a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios pelo prazo de até 05 (cinco) anos, sem prejuízo das multas previstas em edital e no contrato e das demais cominações legais.



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

12.3. As penalidades somente poderão ser relevadas ou atenuadas pela autoridade competente aplicando-se o Princípio da Proporcionalidade, em razão de circunstâncias fundamentadas em fatos reais e comprovados, desde que formuladas por escrito e no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da data em que for oficiada a pretensão da Administração no sentido da aplicação da pena.

12.4. As multas de que trata este capítulo, deverão ser recolhidas pelas adjudicatárias em conta corrente em agência bancária devidamente credenciada pelo município no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da data da notificação, ou quando for o caso, cobrado judicialmente.

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação ocorrerão por conta da seguinte dotação orçamentária

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	NOMENCLATURA
070001.1012200182.044.33903600000.1500000000000 – Ficha 017	Secretaria Municipal de Saúde – Manutenção das atividades da Secretaria de Saúde

14. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

14.1. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;

14.2. No Laudo de Vistoria constará do relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;

14.3. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

14.4. O LOCATÁRIO fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

15. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

15.1. Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica e instalação elétrica.

15.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

15.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

15.4. Pagar os impostos (IPTU) incidentes sobre o imóvel;

15.5. Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei 14.133/21 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária junto a Sec. Mun. De Educação, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento da despesa.

15.6. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelas Secretarias.

15.7. Responder pelos danos diretamente causados às Secretarias ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO.

16. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

16.1. O LOCATÁRIO deverá servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

16.2. Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;

16.3. Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;

16.4. Aplicar a LOCADORA as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;

16.5. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

16.6. Notificar a CONTRATADA, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção.

16.7. O LOCATÁRIO "deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros"

16.8. Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

16.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica e água.

16.10. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador.



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

16.11. O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.

17. DO REGIME DE EXECUÇÃO

17.1. O regime de execução do objeto deste Termo de Referência é o de Empreitada por preço Unitário (mensal).

18. DAS PROPOSTAS

18.1. Poderão entregar propostas pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste termo de referência.

18.2. A proponente deverá apresentar proposta de preços e demais documentos conforme solicitação, pelo órgão competente.

18.3. O valor da locação deverá ser compatível com o preço de mercado, mediante avaliação.

18.4. As propostas deverão conter os seguintes elementos obrigatórios:

Dados do participante:

- nome/razão social, CPF/CNPJ, telefone, endereço, e-mail de contato;
- Endereço do imóvel;
- Valor do aluguel pretendido;
- Documento comprobatório de propriedade do imóvel, de preferência cópia da certidão de registro do imóvel ou contrato de compra e venda;
- Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU;

Os documentos abaixo também deverão acompanhar a proposta:

- Cópia de escritura ou recibo de compra e venda do imóvel que deverá estar em nome do locador;
- Comprovante de endereço do imóvel a ser locado;
- Documentos pessoais do locador (RG e CPF), quando pessoa física e Inscrição de CNPJ quando pessoa jurídica e comprovante de endereço atualizado;
- Apresentar Certidões Negativas de débitos Federais, Estaduais e Municipais, em caso do locador se tratar de pessoa jurídica, deverá também apresentar Certidões Negativas de INSS, Débitos Trabalhistas e FGTS;
- Declaração de Não Parentesco com a Municipalidade;



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

- Declaração de Fatos Impeditivos.

18.5. A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, contados da data da entrega da mesma.

18.6. Serão consideradas válidas as propostas que cumprirem as exigências e os critérios objetivos contidos neste Termo de Referência.

18.7. A proposta de menor valor, entre as consideradas válidas, será encaminhada à Secretaria Responsável, para análise e aprovação, quanto ao atendimento do imóvel às condições de localização e instalação, descritas no Termo de Referência.

18.8. Após aprovação da Secretaria Responsável, a Prefeitura Municipal procederá com a avaliação do imóvel escolhido, emitindo ao final Laudo de Avaliação do imóvel, atestando o valor de mercado;

18.9. Após a conclusão do Laudo de Avaliação, e atendidas todas as exigências, o proprietário do imóvel escolhido será convocado para a assinatura do contrato.

19. DA FISCALIZAÇÃO

19.1. A execução deste Contrato será monitorada pela Secretaria Municipal de Saúde, sob a responsabilidade do fiscal José Maria Saraiva, matrícula nº 028365, servidor vinculado à referida Secretaria.

19.3. O gestor do contrato será Kauan Dias de Souza Pereira, chefe do Departamento de Gestão de Contratos, nomeado pela Portaria nº 0388/2025, de 10/04/2025, e lotado na Secretaria Municipal de Administração, conforme disposto no Art. 104, inciso III, da Lei nº 14.133/21.

20. DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I deste Termo de Referência.

20.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

Município de Ibatiba, 28 de agosto de 2025.

Elaborado por:

Valdirene Silva de Souza
Agente de Contratação

Aprovado por:

Elizeth Carlos Vieira Toledo
Secretária Municipal de Saúde
Portaria nº 535/2025



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

ANEXO I

ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- Área total mínima de 90m²;
- Cinco (5) salas de atendimento, todas com lavatório;
- Três (3) banheiros, sendo um adaptado para pessoas com deficiência (PcD);
- Área de recepção/espera, com porta de acesso voltada para a rua;
- Rampa de acesso para cadeirantes;
- Área externa para serviços de limpeza;
- Localização preferencial na região central do município ou em bairros adjacentes;
- Possibilidade de adaptação do imóvel conforme as necessidades da administração.



Prefeitura Municipal de Ibatiba

Secretaria Municipal de Saúde

ANEXO II

PROPOSTA DE LOCAÇÃO

Locador: PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA

Locatário:

CPF Fone para contato:

Endereço do Imóvel:

Tipo: (Apartamento/Casa/Sala Comercial, etc.)

Área: (Metros Quadrados):

Quantidade de cômodos: (número de quartos, banheiros, salas, vagas de garagem, entre outros detalhes relevantes):

.....

Valor da Locação: R\$ (Valor Mensal Pretendido):

Observações Adicionais: (Incluir qualquer outra condição ou detalhe relevante):

.....

Declaro estar ciente das condições acima descritas e, caso aceita a proposta, comprometo-me a firmar o contrato de locação correspondente.

Ibatiba/ES, de de 2025.

Assinatura

saudeibatiba@gmail.com

(28) 3543-1614 | www.ibatiba.es.gov.br

Rua: Dimas Ambrosio Trindade, s/nº, Centro, Ibatiba-ES | CEP 29395-000