



**TERMO DE REFERÊNCIA
ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS E QUANTITATIVOS**

1. DEMANDANTE:

Demandante: Município de Goianésia do Pará por intermédio da Secretaria Municipal de Saúde.

2. JUSTIFICATIVA DO CONTRATAÇÃO:

2.1. A Locação do imóvel visa atender as necessidades de manutenção e funcionamento do CAPS, localizado na Rua Vasconcelos, nº 18, Bairro Alto Bonito, Cep: 68.639-000, Município de Goianésia do Pará.

2.2. Em conformidade com o disposto no Artigo 74 inciso V, da Lei de Licitações 14.133/2021, justifica-se a Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel, na Rua Vasconcelos, nº 18, Bairro Alto Bonito, Cep: 68.639-000, Município de Goianésia do Pará, apresenta características e metragens do imóvel, atendendo dessa forma as necessidades da secretaria contratante.

2.3. Neste sentido, corroborando com o que fora exposto a Contratação justifica-se viável via inexigibilidade de licitação, vez que

2.4. A secretaria Municipal de Saúde do Município de Goianésia do Pará, no uso de suas atribuições, vem manifestar – se no sentido de justificar a solicitação de contrato com particular para a locação de imóvel destinado á instalação do Centro de Atenção Psicossocial de Goianésia do Pará.

2.5. A presente justificativa a locação de imóvel destinado a atender às necessidades de Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, mediante Inexigibilidade de Licitação, nos termos da Lei Federal 14.133/2021.

2.6. A necessidade da locação do imóvel em questão fundamenta-se na solicitação remetida, pela Coordenadora do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, no qual informa que o contrato de locação do prédio atual, encerrou e o proprietário não disponibiliza do espaço para futura locação. Diante da situação colocada, o CAPS necessita de espaço físico para suas atividades e demonstra que o imóvel pesquisado atende as finalidades da administração, vez que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento dos pacientes de saúde mental.

2.7. Conforme a escolha do imóvel baseia-se por este ser um imóvel que atende os interesses da Secretaria Municipal de Saúde, uma vez que os outros imóveis pesquisados não estão adaptados as necessidades específicas do programa, sendo desta forma incompatíveis para o desenvolvimento das ações do CAPS.

2.8. Assim se faz necessário um espaço com área para realizações de atividades que ofereça conforto aos usuários do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL – CAPS. Nesse sentido, o imóvel em comento guarda todas as condições supra apresentadas além de que está localizado na área central do Município de Goianésia do Pará, com fácil acessibilidade a população.

3. DA RAZÃO DA ESCOLHA:



3.1. Em razão de ser um imóvel com características únicas, não existindo outro imóvel na localidade com as mesmas características e localização que atenda às necessidades ao fim que se destina, sendo consultadas imobiliárias locais e as mesmas informaram que não possuem imóveis com tais características e localização, ensejando, portanto, a inviabilidade de competição, a referida contratação com o Sr. Antonio Lopes de Oliveira, inscrito no CPF nº 280.322.685-53, razão, pela qual o prédio objeto deste destina-se ao funcionamento do CAPS.

4.1. Constitui objeto deste Termo de Referência: CONTRATAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO CAPS (CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL) NO MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA DO PARÁ.

5.1. O presente procedimento pauta-se pelas recomendações contidas no com fundamento no art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, *in verbis*:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

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

(...)

§ 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;

II - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

5.2. Considerando documentação apresentada nos autos, tem-se o preenchimento dos requisitos legais supracitados, haja vista tratar-se de contratação de locação de imóvel cuja necessidade de atender aos interesses da administração pública municipal quanto ao funcionamento de órgãos municipais, e facilitar o acesso e o atendimento da população.

6.1. A justificativa do preço nos processos de inexigibilidade deve ser realizada com cautela, razoabilidade e proporcionalidade. Não é possível comparar, de forma direta e objetiva, objetos singulares, em relação aos quais não existe possibilidade de estabelecer critérios objetivos para tal comparação. Assim, a justificativa de preços não deve se pautar em eventuais serviços similares existentes no mercado, haja vista que estamos diante de objeto singular, que não pode ser comparado objetivamente sob nenhum aspecto com outros. Por isso, para demonstrar a razoabilidade de preços em um processo de inexigibilidade, o ideal é que a empresa escolhida demonstre que os preços ofertados para a Administração contratante guardam consonância com os preços que pratica no mercado, isto é, ofertados para outros órgãos e/ou entidades. Conforme art. 7 da IN nº 73/2020:



Art. 7º Os processos de inexigibilidade de licitação deverão ser instruídos com a devida justificativa de que o preço ofertado à administração é condizente com o praticado pelo mercado, em especial por meio de:

I – documentos fiscais ou instrumentos contratuais de objetos idênticos, comercializados pela futura contratada, emitidos no período de até 1 (um) ano anterior à data da autorização da inexigibilidade pela autoridade competente;

II – tabelas de preços vigentes divulgadas pela futura contratada em sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, contendo data e hora de acesso.

Diante do exposto, considerando a inviabilidade de competição, foi realizado estudo de avaliação de imóvel, realizado pelo Departamento de Engenharia para a comprovação do preço praticado semelhante à proposta enviada à Prefeitura de Goianésia do Pará, correspondente ao valor Global de R\$ 21.600,00 (Vinte e um Mil e Seiscentos reais).

Desta feita, com vistas à comprovação ora realizada, o valor estimado mensal a ser pago atualmente pela contratação dos serviços será de R\$ 1.800,00 (Um Mil e Oitocentos reais).

7.1. O pagamento deverá ser realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês, ficando esclarecido que, passado este prazo ficará sujeito as penas impostas neste. Os valores serão pagos mediante apresentação de nota fiscal, devidamente atestada pelo o fiscal designado.

7.2. Em caso de mora no pagamento dos alugueis e encargos previstos no presente, ficará a Locatária obrigada ao pagamento do principal, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores.

7.3. O pagamento será efetuado em parcelas iguais, através de ordem bancaria na conta corrente do locador, após a emissão da Nota Fiscal/Fatura até o 5º (quinto) dia útil do mês.

7.4. O pagamento será efetuado de acordo com o CNPJ sob o qual será emitida a Nota Fiscal que deverá ser o mesmo informado na portaria de dispensa de licitação.

7.5. A locadora deverá emitir Nota Fiscal Eletrônica correspondente ao objeto fornecido, sem rasuras, fazendo constar na mesma as informações bancárias tais como o número de sua conta, o nome do Banco e respectiva agência.

7.6. A nota Fiscal emitida pelo locador deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do Nº do Processo, Nº da inexigibilidade de licitação e Nº do contrato a fim de se acelerar o trâmite de recebimento e fornecimento do objeto e porteiro liberação do documento fiscal para pagamento.

7.7. A nota fiscal deverá ser conferida e atestada por servidor/responsável competente da Contratante, devidamente assinada por servidor público municipal identificado e autorizado para tal.

7.8. É condição para o pagamento a apresentação de prova de regularidade de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Débitos Estaduais; Débito Municipal; Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço-FGTS; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT.

7.9. Nenhum pagamento será efetuado á contratada enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, que poderá ser compensada com o (5) pagamentos (s) pendente (s). Sem que isso gere direito a acréscimos de qualquer natureza.



8.1. A despesa decorrente da execução do objeto correrá à conta dos recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura de Goianésia/Secretaria Municipal de Saúde, conforme descrição:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 0901 – FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE – FMS

Projeto/Atividade:

10.302.0031.2.081 – Manutenção do Centro de Atendimento Psicossocial – CAPS.

3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

- 9.1.** Será designado o Fiscal como responsável pela fiscalização da execução dos serviços e atesto de nota fiscal oriundos desta contratação, conforme dispõe o art. 74 da Lei nº 14.133/21.
- 9.2.** Quaisquer exigências da Fiscalização, inerentes a execução dos serviços, deverão ser prontamente atendidas pela Contratada sem ônus para a Contratante.
- 9.3.** Todos os atos e instituições emanados ou emitidos pela fiscalização serão considerados como se fossem praticados pela Contratante.
- 9.4.** A Fiscalização exercida pela Contratante não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, durante a vigência do contrato, bem como pelo prazo de garantia do objeto, por danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, por qualquer irregularidade.

10.1. Além das obrigações constantes na Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as estipuladas por legislação pertinente, são Obrigações da Contratada:

- a) Executar o objeto na quantidade, qualidade, especificações, local, prazo, exigências e condições estipulados neste Termo, bem como, na proposta registrada/readequada, valor adjudicado e homologado, em perfeitas condições de utilização, sem nenhum custo oneroso adicional para a administração em relação ao fornecimento;
- b) Reparar/corrigir, às suas expensas, falhas quanto ao objeto fornecido caso se verifiquem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da prestação dos serviços, que estejam dentro do padrão de qualidade exigido, ou não esteja em conformidade com as especificações e/ou nota de empenho, mediante solicitação justificada do servidor responsável ou o objeto caso venha a ser o objeto recusado, e em caso de diferença de quantidade ou de partes, realizar sua complementação, em todos os casos, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da notificação por escrito, mantido o preço inicialmente contratado;
- c) Indenizar todo e qualquer dano e prejuízo que possa advir, direta ou indiretamente causado a Contratante ou a terceiros, resultantes de ação ou omissão culposa ou dolosa de quaisquer de seus empregados ou prepostos;
- d) Comunicar imediatamente e por escrito à Administração, através ao servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, qualquer anormalidade



- verificada, problema ou a impossibilidade de execução de qualquer obrigação contratual, para adoção das providências cabíveis e necessárias;
- e) Apresentar, sempre que solicitado, documentos que comprovem a adequação do objeto fornecido com as exigências contratadas e com a descrição da proposta de preço;
 - f) Atender com prontidão às reclamações por parte do recebedor do objeto;
 - g) Fornecer a Contratante meios de comunicação para fins de atendimento, via web ou telefônico;
 - h) Comunicar sobre a modificação em seu endereço ou informações de contato, sob pena de se considerar inteirada sobre eventuais notificações realizadas no endereço constante no Contrato;
 - i) Formalizar pedido de cancelamento contratual em decorrência de fato superveniente, decorrente de caso fortuito ou força maior, que prejudique o cumprimento do Contrato, comprovando e justificando seu pedido;
 - j) Responsabilizar-se por todos os encargos que incidam ou venham a incidir direta ou indiretamente no fornecimento do objeto ou na execução do Contrato;
 - k) Comunicar com antecedência quanto aos prazos de eventuais manutenções e suspensões do fornecimento do objeto;
 - l) Cumprir fielmente todas as condições e exigências constantes no Contrato, as obrigações assumidas nele, bem como as do Termo de Referência;
 - m) Manter todas as condições de habilitação exigidas.

10.2. Além das obrigações constantes na Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as estipuladas por legislação pertinente, são obrigações do contratante:

- a) Caberá a prática de todos os atos de controle e administração do Contrato;
- b) Comunicar sobre a necessidade de reparos na rede de fornecimento quando necessário;
- c) Providenciar a assinatura do Contrato e o encaminhamento de sua cópia aos interessados;
- d) Gerenciar o Contrato, acompanhando e fiscalizando sua execução;
- e) Notificar, de maneira formal e tempestiva a Contratada sobre as irregularidades observadas no cumprimento do Contrato;
- f) Aplicar as sanções administrativas contratuais pertinentes, em caso de inadimplemento;
- g) Prestar à Contratada todos os esclarecimentos necessários à execução do Contrato;
- h) Arcar com as despesas de publicação do extrato do Contrato;
- i) Emitir requisição/solicitação do serviço solicitado para fornecimento;
- j) Notificar à Contratada da retirada do documento hábil para formalização contratual dos quantitativos solicitados à medida em que for necessário;
- k) Conduzir eventuais procedimentos administrativos de renegociação, para fins de adequação as novas condições de mercado, e de aplicação de penalidades;
- l) Proceder à revogação do Contrato, adotando as medidas cabíveis para obtenção da contratação mais vantajosa, na hipótese de não haver êxito nas negociações;
- m) Observar o cumprimento das condições de habilitação e qualificação exigidas;
- n) Aplicar, garantida a ampla defesa e o contraditório, as penalidades decorrentes de infrações, descumprimento do pactuado nas obrigações contratuais;
- o) Notificar a Contratada por escrito e com antecedência, sobre multas, penalidades e quaisquer débitos de sua responsabilidade;
- p) Cumprir todos os compromissos financeiros assumidos com a Contratada desde que não haja impedimento legal para o ato.

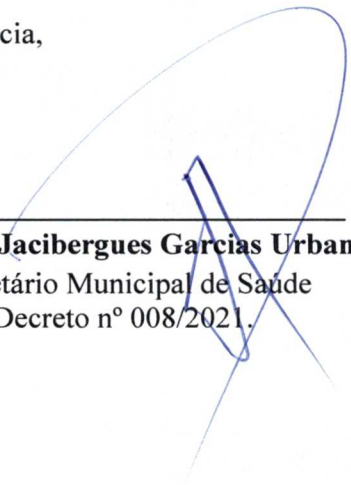


11. DO FORO

11.1. Fica eleito o Foro da Cidade de Goianésia do Pará, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Goianésia do Pará – PA, 20 de Fevereiro de 2024.

Aprovo o presente Termo de Referência,



Joaquim Jacibergues Garcias Urbano
Secretário Municipal de Saúde
Decreto nº 008/2021.



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS

RELATÓRIO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADOR: Antonio Lopes de Oliveira.

LOCATÁRIA: Secretaria Municipal de Saúde.

OBJETO DO PRESENTE RELATÓRIO: Vistoria de um imóvel de locação destinado ao uso da Secretaria Municipal de Saúde, para o funcionamento do CAPS - Centro de Atenção Psicossocial.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Vasconcelos, nº 18, Bairro Alto Bonito.

DATA DA VISTORIA: 05 de fevereiro de 2024.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Residencial.

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Bom estado de conservação.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

QUANT.	DESCRIÇÃO
1	SALA
1	COZINHA
2	QUARTOS
1	SUÍTE
1	BANHEIRO SOCIAL
1	ÁREA EXTERNA
1	GARAGEM

1) PINTURA INTERNA: Apresenta-se em bom estado de conservação.

2) TRINCOS E FECHADURAS, Apresentam-se em bom estado de conservação.

4) ESQUADRIAS: Apresenta-se em bom estado de conservação.

3) HIDRÁULICA: Está em bom estado de preservação e funcionamento.

4) PISOS E AZULEJOS: O piso dos cômodos é em revestimento cerâmico, e está em estado de conservação razoável no ambiente interno.

5) ELÉTRICA: Apresenta-se em bom estado de conservação.



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS

O presente relatório é parte integrante do contrato de locação celebrado entre o locador e a locatária. Qualquer restrição ao presente relatório, ou qualquer irregularidade encontrada no imóvel que não conste neste relatório, deverá ser comunicado a locador por escrito, dentro de 15 (quinze) dias, a contar do dia da assinatura do contrato.

CONSIDERAÇÕES GERAIS: Vistoriado o imóvel acima descrito, foi constatado que o mesmo está em bom estado de funcionamento e conservação.

VALOR PARA LOCAÇÃO: Considerando a localização do imóvel, o estado geral de conservação, o valor locativo mensal de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) é válido. Vale ressaltar, que o valor fixado no presente relatório é provisório e sujeito a alteração futura.

Goianésia do Pará, 05 de fevereiro de 2024.


Thales Bergson Martins Lima
Engenheiro Civil
CREA - PA 151996733-0

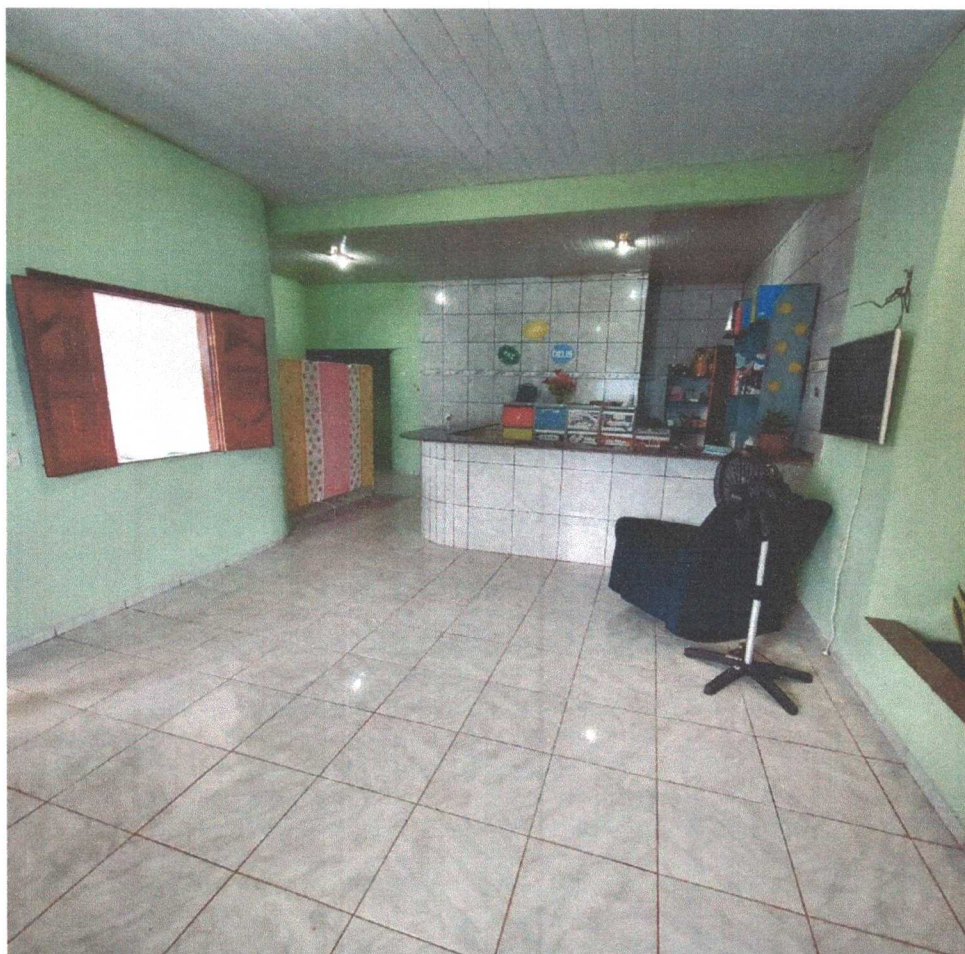
Eng. Civil THALES BERGSON MARTINS LIMA
CREA-PA: 151996733-0



**PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS**

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. SALA



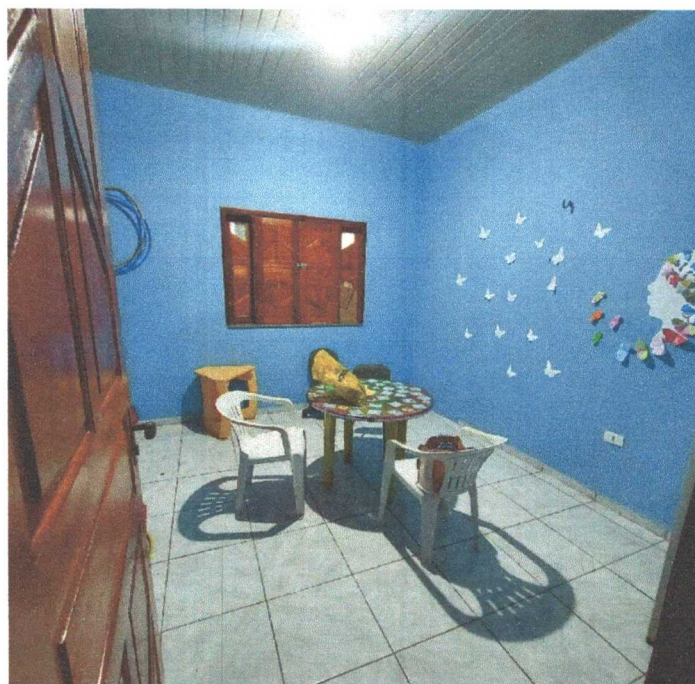


PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS

2. COZINHA



3. QUARTO 1



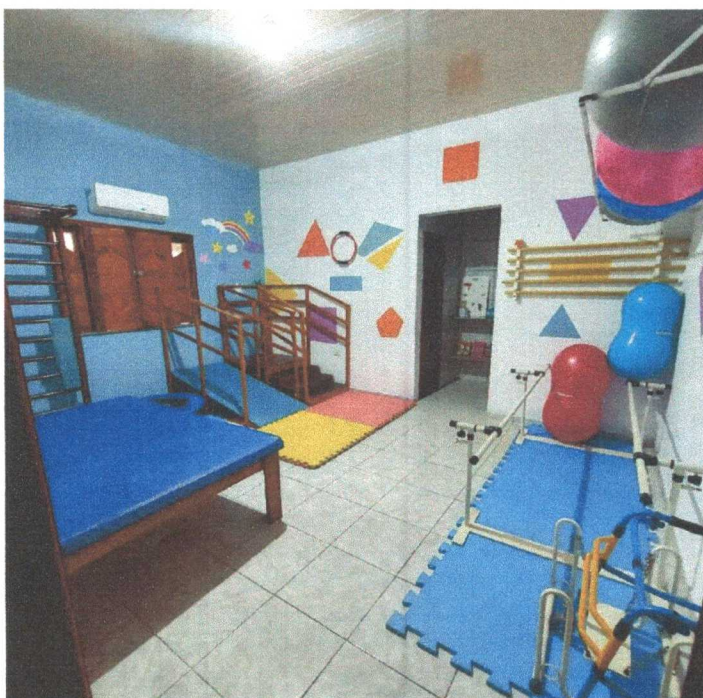


PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS

4. QUARTO 2

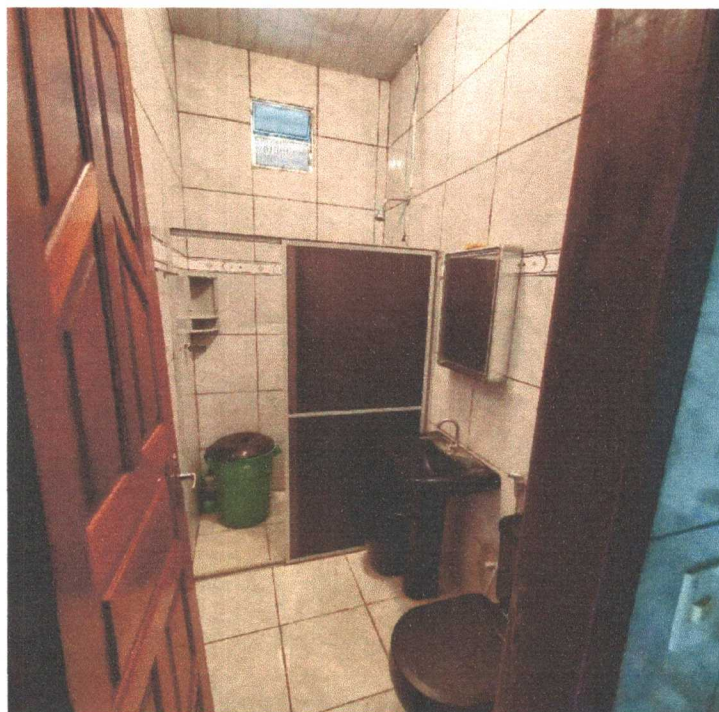


5. SUÍTE





PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS



6. BANHEIRO SOCIAL





PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS

7. ÁREA EXTERNA



8. GARAGEM





PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS

9. FACHADA

