

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO

1.1 O objeto do presente Termo trata-se da locação do imóvel localizado na Rua Sinhá Ferreira, N° 1199, Quadra 169, Lote 1538, - Perpetuo Socorro - CEP: 68.600-000, Bragança/PA, para o funcionamento do **Centro de Atenção Psicossocial II (CAPS II)**, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Bragança-PA, pelo período de 06 meses de acordo com as especificações contidas neste Termo de Referência.

2 - JUSTIFICATIVA

2.1. Considerando a necessidade de contratação de imóvel para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial II (CAPS II) onde atende todas as faixas etárias, para transtornos mentais graves e persistentes, inclusive pelo uso de substâncias psicoativas.

2.2. Considerando também que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio para instalação mencionada;

2.3 Considerando, que o Centro de Atenção Psicossocial II (CAPS II) já está em funcionamento há anos, no mesmo endereço, isso auxilia na melhor localização para os usuários.

2.4 Considerando que o município não dispõe de recursos para construir uma sede própria para abrigar a Unidade acima descrita;

2.5 Considerando que o preço proposto está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município;

3 - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1 As razões fáticas acima apresentadas demonstram claramente a dispensa de licitação. Por consequência inviabiliza a instalação de licitação para locação de imóvel para instalação enunciada anteriormente.

3.2 A dispensa de licitação, também por consequência, torna possível a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que

o preço seja compatível com o valor de mercado, segunda avaliação prévia, conforme dispõe a Lei 8.666/93, Art. 24, § X:

Art. 24 - É dispensável a licitação:

X - Para a Compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração em cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Outro não é o entendimento da doutrina sobre o assunto:

"A Administração pode, discricionariamente, proceder à licitação, para comprar ou locar o imóvel de que necessita. Pode ainda expropriar o imóvel por utilidade pública e nele instalar o serviço. Se, entretanto, a autoridade competente encontrar imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, pode prescindir da licitação e proceder diretamente à sua compra ou à locação." (J. Cretella Junior, in Das Licitações Públicas, ed. 15ª, Revista Forense, pg. 236.) (grifo nosso).

4- DO PREÇO

4.1 O aluguel será estabelecido conforme laudo do engenheiro designado pela Secretaria Municipal de Planejamento -SEPLAN, e os valores serão embasados conforme mercado mobiliário local e atual.

5 - DO PRAZO:

5.1 A presente contratação terá por período de 12 (doze) meses, a contar do ato da assinatura.

6 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

6.1 As despesas decorrentes da locação do presente imóvel correrão a expensas das dotações orçamentárias do ano em exercício.

7 - DA POSSIBILIDADE DE REAJUSTAMENTO DE PREÇO

7.1 - Os preços ajustados neste expediente, não poderão ser reajustados, salvo por motivos de alteração na legislação econômica do país que autorize a correção nos contratos com a administração pública. Fica condicionado, entretanto à justificativa previa em planilhas de cálculo detalhado e ao aditamento do respectivo contrato.

8 - DO PAGAMENTO

8.1 A Administração se obriga a fazer o pagamento até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido.

9 - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

São obrigações da LOCATÁRIA:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

VIII. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

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

X. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

XII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

10. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

10.1 São obrigações da LOCADORA:

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;

II. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do NEMS/MA;

III. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura do NEMS/MA, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA.

IV. LOCADORA deverá atender as exigências de instalação de pontos telefônicos, o fornecimento e instalação de divisórias e equipamentos de ar condicionado, entre outras;

V. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

VI. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

VII. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VIII. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

- IX. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- X. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- XI. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- XII. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista se for o caso) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- XIII. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- XIV. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo;
- XV. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

11. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

11.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

11.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

11.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

11.5 Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69 da Lei n° 8.666/93, no que couber.

11.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

9 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 - Faz parte integrante deste expediente minuta de contrato a ser celebrado entre as partes, sendo que nela está escrito as regras a serem observadas pelo contratado, independentemente de constar dessa justificativa.

Pelo acima exposto, e de acordo com as normas legais, entendemos proceder à dispensa de licitação para a locação especificada.

Bragança em 03 de fevereiro de 2021

Mário Ribeiro da Silva Junior
Secretário Municipal de Saúde
Bragança PA
Decreto 011/2021

Mário Ribeiro da Silva Junior
MÁRIO RIBEIRO DA SILVA JUNIOR
Secretário Municipal de Saúde