



Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Saúde
Diretoria Técnica

TERMO DE REFERÊNCIA

Ananindeua (PA), 13 de setembro de 2024.

1. OBJETO

Locação de 01 (um) imóvel para abrigar a Unidade Básica de Saúde Júlia Seffer no Município de Ananindeua/PA, pelo período de 12 (doze) meses, situado no Conjunto Julia Seffer, Rua 09, casa 03 – Bairro Águas Lindas-CEP 67020470, Ananindeua/PA, proprietário Sr. David Franco Ribeiro, portador da carteira de identidade nº 3409744 e inscrito no CPF 793.865.202-49, telefone número: (91) 983379313, através Inexigibilidade da Licitação, consoante ao Art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. A Secretaria Municipal de Saúde tem como finalidade de ofertar melhor atendimento e comodidade aos usuários da rede municipal de Saúde de Ananindeua e se faz necessário a locação do imóvel considerando que a Unidade atualmente está sendo reformada. Concluímos, portanto, ser este um imóvel que atenderá as finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionaram a sua escolha.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1 Inexigibilidade de licitação, embasada e amparada no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21.

3.2 O artigo supracitado trata de inexigibilidade de licitação nos casos de aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública: "Art. 74. É inexigível a licitação, em especial nos casos de: (...) V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

4. JUSTIFICATIVA DO VALOR

4.1 O valor do aluguel do imóvel será definido de acordo com o laudo técnico da engenharia.



Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Saúde
Diretoria Técnica

5. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA

5.1 A despesa decorrente da contratação correrá anualmente, os códigos de despesa e nota de empenho serão registrados mediante simples apostilamento, conforme prevê o art. 136, IV, da Lei 14.133/21.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

6.1 O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato.

6.1.1 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

6.2 O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo.

6.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo;

6.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

6.5 É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução deste contrato;

6.5.1 Na hipótese de irregularmente ocorrer a utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado, não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo determinado.

7. REAJUSTE

7.1. O contrato poderá ser reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes ou da data de aquisição do direito ao último reajuste;

7.2 No momento de incidência do reajuste, diante da necessidade de contingenciamento de despesas, é facultado ao LOCATÁRIO negociar com o LOCADOR a renúncia ao direito de reajuste ou a utilização de outro índice;



Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Saúde
Diretoria Técnica

7.3. O reajuste deverá ser solicitado pelo locador, preferencialmente, como antecedência até 45 dias do termino final do contrato. Haverá a preclusão do direito ao reajuste caso seja ele solicitado após o termino final do contrato.

7.4 Caso o locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo 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;

7.5 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. PRAZO DE COMPARECIMENTO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

8.1 Será de 05 (cinco) dias úteis o prazo para assinatura do Contrato após a convocação.

9. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

9.1 Para fins de habilitação técnica, deve o LOCATÁRIO apresentar as seguintes documentações:

9.1.2 Documentos do proprietário e cônjuge;

9.1.2.1 RG, CPF, certidão de casamento (se casado for), comprovante de residência, onde todos os documentos devem estar devidamente com firma reconhecida em cartório;

9.1.3 Proposta contendo descrição do imóvel (quantidades de cômodos, metragem, tipo de construção);

9.1.4 Endereço completo (com número dos imóveis vizinhos e perímetros);

9.1.5 Tipo de fornecimento de água (COSANPA e/ou poço) e valor mensal;

9.1.6 Documento do imóvel:

9.1.6.1 Certidão do imóvel ou Registro de posse e / ou propriedade;

9.1.6.2 IPTU comprovando o pagamento e/ ou Certidão Negativa;

9.1.6.3 As 3 (três) últimas comprovações adimplidas de energia e água;

9.1.6.4 A proposta deverá estar devidamente assinada pelo proprietário e cônjuge (se casado for);

9.1.6.5 Caso não haja nenhum documento citado acima, apresentar outro documento que identifique o registro da posse e ou propriedade do imóvel;



Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Saúde
Diretoria Técnica

9.1.6.6 Croquis contendo medidas da área (frente, fundo e laterais), Área total em m².

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1 LOCADOR é obrigado a:

10.1.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

10.1.2 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

10.1.2.1 Fica vedada a entrega das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

10.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

10.1.4 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

10.1.5 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc;

10.1.6 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

10.1.7 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

10.1.8 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

10.1.9 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

10.1.10 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

10.1.11 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

10.1.12 Solicitar a isenção da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios- TPEI junto ao Corpo de Bombeiros;

10.1.13 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas



Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Saúde
Diretoria Técnica

e contribuições de melhoria.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

11.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

11.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;

11.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;

11.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

11.1.4 Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

11.1.4.1 Fica vedado o recebimento das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

11.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

11.1.6 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

11.1.7 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto;

11.1.8 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

11.1.9 Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação no Diário Oficial do Município.

12. DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

12.1 Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-



Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Saúde
Diretoria Técnica

financeiro do ajuste.

12.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

12.3 Se, durante a locação, a casa alugada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava a este caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel;

12.4 Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula a legislação de regência, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (art. 4º da Lei Federal nº 12.744/12).

13. DA RESCISÃO

13.1 O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

13.1.1 Por mútuo acordo entre as partes;

13.1.2 Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

13.1.3 No interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias;

13.1.4 Ocorrência de caso fortuito ou força maior;

13.1.5 Inadimplemento contratual.

14. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

14.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de e qualquer dano que comprometa a continuação do presente



Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Saúde
Diretoria Técnica

contrato;

14.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

14.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

14.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultada ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

14.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

14.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

14.3.1 Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

14.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos alugueis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo;

14.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

15. DO PAGAMENTO

15.1 O Pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 30 de cada mês de locação, estendendo-se este prazo até o dia primeiro útil seguinte, caso coincida com sábado, domingo ou feriado, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis;

15.2 Nas hipóteses de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano,



Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Saúde
Diretoria Técnica

16. DAS SANÇÕES

16.1 A inexecução total ou parcial das obrigações assumidas sujeitará o LOCADOR às sanções previstas, podendo a Administração Pública, garantida prévia defesa, aplicar as seguintes sanções.

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Impedimento do direito de licitar e de contratar com a SESA/PMA, por período de 03 (três) anos;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 03 (três) anos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a autoridade que aplicar a penalidade;

16.2 Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo.

16.3 A aplicação da penalidade ocorrerá após a defesa prévia do interessado, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.

16.4 A sanção administrativa será determinada de acordo com a natureza e a gravidade da falta cometida, sendo a imposição das penalidades de competência exclusiva do órgão licitante, a ser aplicada pela autoridade competente, por força dos consectários lógicos inerentes as prerrogativas de fiscalização contratual, poder de polícia, autoexecutoriedade das decisões e autotutela da Administração Pública.

16.5 As sanções previstas nas alíneas "a", "c" e "d" do subitem 16.1, poderão ser aplicadas juntamente com a da alínea "b" do mesmo item, facultada a defesa prévia do interessado, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

16.6 A sanção prevista na alínea "a" do subitem 16.1, é de competência exclusiva da autoridade máxima da Secretaria de Saúde de Ananindeua, ou a quem for por ela designado para instruir e julgar o processo administrativo, facultada a defesa do interessado no respectivo processo, no prazo de 15 (quinze) dias da intimação, podendo a reabilitação ser requerida após 02 (dois) anos de sua aplicação.

16.7 As sanções previstas nas alíneas "c" e "d" do subitem 16.1, poderão também ser aplicadas às empresas ou aos profissionais que, em razão do contrato celebrado, tenham sofrido



Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Saúde
Diretoria Técnica

condenação por praticarem fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos; tenham praticado atos ilícitos visando frustrar os objetivos da licitação; e/ou demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública.

16.8 A penalidade de multa será aplicada nos seguintes casos e proporções:

- a. Recusa injustificada da contratada em assinar o instrumento de contrato no prazo estabelecido: 10% (dez por cento) do valor do contrato;
- b. Atraso na entrega do objeto da licitação, em relação ao prazo estipulado: 0,33 (zero virgula trinta e três por cento) do valor global do item não entregue, por dia de atraso, limitando a 10% (dez por cento);
- c. Ocorrência de qualquer outro tipo de inadimplência não abrangido pelas alíneas anteriores: 10% (dez por cento) do valor global do item adjudicado;

16.9 A penalidade de multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, não terá caráter compensatório e a sua cobrança não isentará a obrigação de indenizar eventuais perdas e danos.

16.10 O valor total das multas aplicação na vigência do contrato, não poderá ultrapassar 20% (vinte por cento) do seu valor total.

16.11 As sanções são independentes, a aplicação de uma não exclui a das outras.

16.12 O prazo para pagamento das multas será de 05 (cinco) dias uteis a contar da intimação do LOCADOR, a critério da Administração e em sendo possível, o valor devido será descontado da importância que o mesmo tenha a receber da LOCATÁRIA. Não havendo pagamento pela LOCADOR, o valor será escrito como dívida ativa, sujeitando-se ao processo executivo.

16.13 As multas são autônomas e a aplicação de uma não exclui a outra.

16.14 O termo inicial para a incidência de qualquer das penalidades estipuladas será data fixada para o adimplemento, e o termo final será a data do efetivo pagamento desta.

16.15 As penalidades previstas poderão ser suspensas no todo ou em parte, quando o atraso no cumprimento das obrigações for devidamente justificado pelo LOCADOR, por escrito, no prazo máximo de 10 (dez) dias e aceito pela contratante.

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Saúde
Diretoria Técnica

17.1 Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

17.2 Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.

17.3 Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

19. DISPOSIÇÃO FINAL

Fiscal do contrato:

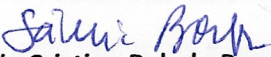
Servidor: Valdeci Brandão Aleixo

Matrícula: 46612-3/1

Telefone: (91)980358708

Lotação: UBS Julia Seffer

Sâmia C. R. Borges
Diretora Técnica
Mat. 70323


Sâmia Cristine Rabelo Borges

DIRETORA TÉCNICA/SESAU