



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA “CASA DE APOIO” NO MUNICÍPIO DE SANTARÉM-PA PARA PACIENTES ENCAMINHADOS PARA TRATAMENTO FORA DE DOMICÍLIO (TFD) DO MUNICÍPIO DE MONTE ALEGRE.**

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Considerando a necessidade de garantir acolhimento digno, seguro e humanizado aos pacientes do município de Monte Alegre que se deslocam para o município de Santarém em busca de atendimento de saúde especializado por meio do programa de Tratamento Fora de Domicílio (TFD), justifica-se a contratação de uma **Casa de Apoio** em Santarém.

O TFD é um instrumento previsto pela Portaria nº 55/1999 do Ministério da Saúde, que visa viabilizar o acesso de pacientes do SUS a serviços assistenciais não disponíveis em seu município de origem. No entanto, muitos pacientes e seus acompanhantes enfrentam dificuldades financeiras e logísticas durante o período em que permanecem fora de casa, comprometendo o sucesso do tratamento e sua continuidade.

A contratação de uma Casa de Apoio em Santarém tem por objetivo principal oferecer hospedagem, alimentação, suporte social e condições adequadas de estadia aos pacientes e acompanhantes encaminhados via TFD. Essa estrutura é fundamental para reduzir os impactos emocionais, físicos e econômicos enfrentados durante o processo de tratamento, além de promover maior adesão ao cuidado prescrito.

Além disso, a medida contribui para o fortalecimento da política de atenção integral à saúde e reforça o compromisso da gestão municipal com o princípio da equidade no Sistema Único de Saúde (SUS), garantindo o acesso universal e integral aos serviços de saúde para toda a população.

Diante do exposto, e tendo em vista a demanda crescente por tratamentos de média e alta complexidade fora do município de origem, é imprescindível a formalização da contratação de uma Casa de Apoio em Santarém, assegurando condições adequadas de acolhimento e suporte aos usuários do TFD.

3. CARACTERIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA

3.1. Trata-se de **locação de imóvel urbano**, cuja contratação **dispensa licitação**, conforme **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**.

3.2. A vigência será de **12 (doze) meses**, nos termos do **art. 3º da Lei nº 8.245/1991**.

3.3. Foi emitido laudo técnico de avaliação prévia do imóvel, contendo estado de conservação, custos de adaptações e análise de viabilidade, elaborado pelo engenheiro responsável do setor municipal competente.

3.4. Constatou-se, junto ao setor patrimonial, a **inexistência de imóveis públicos disponíveis** que atendam aos requisitos da locação.



3.6. A realização de licitação restaria inviável, pois poderia resultar na escolha de imóvel inadequado, comprometendo a eficiência do serviço.

4.COMPROVAÇÃO DA NATUREZA SINGULAR

4.1 A presente contratação tem como objetivo a prestação de serviços de **acolhimento, hospedagem e suporte social a pacientes e acompanhantes do município de Monte Alegre – PA**, encaminhados por meio do programa de Tratamento Fora de Domicílio (TFD), que realizam atendimentos especializados no município de Santarém – PA.

Trata-se de um serviço de **natureza singular**, cujas especificidades vão além da simples prestação de hospedagem convencional, sendo imprescindível que o local ofereça condições adequadas às necessidades específicas do público atendido, especialmente pacientes em situação de vulnerabilidade, em tratamento médico contínuo, muitas vezes debilitados fisicamente e emocionalmente.

A singularidade do objeto está evidenciada pelos seguintes fatores:

- **Localização estratégica** da Casa de Apoio no município de Santarém, próxima às unidades hospitalares e ambulatoriais de referência do TFD, facilitando o deslocamento dos pacientes e evitando agravos à saúde;
- **Infraestrutura especializada e adaptada** para acolher pacientes com necessidades específicas, oferecendo quartos adequados, banheiros acessíveis, alimentação supervisionada e ambiente acolhedor;
- **Estrutura, localização, com qualidades específicas** para atendimento deste perfil de pacientes.

Assim, a contratação da referida Casa de Apoio configura-se como de **natureza singular**, diante das condições específicas e indispensáveis para o cumprimento da política pública de assistência aos usuários do TFD, tornando-a insuscetível de substituição por serviços comuns de hospedagem ou por empresas sem experiência nesse tipo de acolhimento.

Portanto, conforme dispõe o art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, reconhece-se a **inviabilidade de competição**, dada a especificidade da locação, o que justifica a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

5. JUSTIFICATIVA DO PREÇO PROPOSTO

5.1. Em razão da **inexigibilidade de licitação**, os preços praticados em outros contratos não servem, necessariamente, como parâmetro de mercado.

5.2. A análise considerou **valores de mercado praticados em contratos similares** na região, conforme levantamento feito com base no princípio da razoabilidade.

5.3. Verificou-se que o valor proposto se encontra **compatível com os praticados pelo locador em outros contratos**.



6. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

São exigidos os seguintes documentos:

1. Certidão de Regularidade com o Fisco Federal (art. 91, §4º);
2. Certidão de Regularidade com o Fisco Estadual (art. 91, §4º);
3. Certidão de Regularidade com o Fisco Municipal (art. 91, §4º);
4. Certidão de Regularidade com o FGTS (art. 91, §4º);
5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (art. 91, §4º);
6. SICAF atualizado (substitui os itens anteriores, art. 91, §4º);
7. Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica no TCU (art. 91, §4º);
8. Cartão do CNPJ (art. 66);
9. Contrato Social e alterações (art. 66);
10. Procuração ou ato de nomeação do representante legal (art. 66);
11. CPF e RG do representante legal (art. 66);
12. Declaração de que não emprega menores em trabalho proibido (CF, art. 7º, XXXIII);
13. Declaração de conformidade com a legislação trabalhista;
14. Declaração de ausência de nepotismo.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO E REAJUSTE

7.1. O pagamento será realizado **mensalmente**, até o **15º dia útil** do mês subsequente, mediante apresentação da nota fiscal e recibo com **antecedência mínima de 15 dias**.

7.2. O pagamento depende da **atesta da fiscalização** de que o imóvel está sendo utilizado conforme o contrato.

7.3. Em caso de inadimplência contratual, o pagamento poderá ser **retido parcial ou totalmente**, conforme art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

7.4. Em caso de dúvidas sobre o cumprimento do objeto, poderá ser solicitada nota fiscal parcial, conforme art. 143 da Lei nº 14.133/2021.

7.5. O último pagamento dependerá da correção de todas as pendências detectadas pela fiscalização.

7.6. A contagem de prazo poderá ser suspensa caso haja necessidade de regularização documental ou contratual.

7.7. O pagamento será feito via **ordem bancária**, com retenções legais aplicáveis. O valor contratual poderá ser **reajustado anualmente**, na forma da legislação vigente, com base na variação do **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE)** ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, observado o prazo mínimo de 12 (doze) meses a contar da data da apresentação da proposta ou da última revisão/reajuste.

Eventuais revisões de preços poderão ser analisadas mediante comprovação de **desequilíbrio econômico-financeiro**, nos termos do art. 124 da Lei nº 14.133/2021, conforme o regime jurídico adotado.

8. PAGAMENTO

8.1. O pagamento será realizado em nome da Contratada, via **ordem bancária**, no prazo de até **15 dias úteis após apresentação da Nota Fiscal**, devidamente atestada.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

9.1. Entregar o imóvel em plenas condições de uso;



-
- 9.2. Garantir o uso pacífico do imóvel;
 - 9.3. Manter o destino e a forma do imóvel durante o contrato;
 - 9.4. Responsabilizar-se por correções estruturais pré-existentes;
 - 9.5. Apresentar declaração de inexistência de impedimentos jurídicos;
 - 9.6. Cumprir integralmente o contrato;
 - 9.7. Permitir fiscalização; 9.8.
- Realizar visitas técnicas semanais;
- 9.9. Manter a regularidade de habilitação durante o contrato;
 - 9.10. Apresentar documentos comprobatórios quando solicitado;
 - 9.11. Não transferir obrigações nem subcontratar.

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 10.1. Efetuar os pagamentos conforme contratualmente previstos;
 - 10.2. Zelar pela conservação do imóvel e reparar danos causados;
 - 10.3. Restituir o imóvel ao final da locação nas condições recebidas;
 - 10.4. Reparar danos causados por seus agentes;
 - 10.5. Obter autorização para alterações físicas;
 - 10.6. Pagar despesas de consumo (água, luz, telefone etc.);
 - 10.7. Alterar unilateralmente o contrato quando necessário;
 - 10.8. Rescindir o contrato, se necessário, conforme a lei;
 - 10.9. Aplicar sanções em caso de inadimplência contratual;
 - 10.10. Fiscalizar a execução do contrato.
-

Monte Alegre – PA, 02 de julho de 2025.


Raimunda Silvânia Farias Coelho
Responsável pelo TR
Matrícula: 07318-01