

Termo de Referência

1. DO OBJETO

1.1. Locação de Imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Apoio aos Médicos da Atenção Primária para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Augusto Corrêa-PA.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Estratégia Saúde da Família (ESF) visa a reorganização da Atenção Primária no país, de acordo com os preceitos do Sistema Único de Saúde (SUS), é tido pelo Ministério da Saúde e gestores Municipais como qualificação e consideração da Atenção Primária. Por favorecer uma orientação do processo de trabalho com maior potencial de aprofundar os princípios, diretrizes e fundamentos da atenção primária de ampliar a resolutividade e impacto na situação de saúde das pessoas e coletividade.

2.2. Considerando que, em nosso Município tem 27(vinte e sete) equipes de Estratégia de Saúde da Família, sendo 06 (seis) na zona urbana e 21 (vinte e uma) na zona rural, dentre elas está inserido o Programa Mais Médicos.

2.3. Considerando o novo módulo de financiamento Previne Brasil, a falta do Médico que é de suma importância para compor a equipe Estratégia Saúde da Família a falta desse profissional, pode acarretar no bloqueio de repasse de recurso financeiro. A contratação se justifica pela necessidade de um local adequado para o funcionamento do imóvel para a residência dos médicos.

2.4. Tendo em vista que o Município não possui prédios próprio suficiente para atender suas necessidades sendo necessário a locação de um imóvel para o funcionamento da referida casa de apoio aos médicos da Atenção Primária.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A locação de imóvel se fundamenta nos termos do inciso V do art. 74 da lei 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas, necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde de que o preço seja compatível com valor do mercado, segundo avaliação previa.

3.2. Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

“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.”

3.3. Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) avaliação prévia do bem; b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

4. DESCRIÇÕES E ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

Nº	DESCRIÇÃO	UND	QTD	VALOR	TOTAL
01	Locação de imóvel destinado ao funcionamento Casa de Apoio aos Médicos da Atenção Primária	Meses	12	R\$ 1.300,00	R\$ 15.600,00

4.1. O Imóvel localizado na Travessa Manoel Avelino Alves, s/nº, Bloco 02, Bairro: Santa Cruz, nesta cidade, com o custo estimado do aluguel mensal de R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais), com base no Laudo de Avaliação, datado de 04 de dezembro de 2024. Desta forma, o valor total da locação para um período de 12 (doze) meses, será de R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais).

4.2. Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel tem como parâmetro o Laudo de Avaliação expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Turismo - SEPLADE, o qual leva em conta o preço de mercado.

5. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

5.1. Não há no Município de Augusto Corrêa, nem mesmo na Secretaria de Saúde espaço físico, adequado disponível para o funcionamento da Casa de Apoio aos Médicos da Atenção Primária. A Secretaria Municipal de Saúde não dispõe de prédio próprio suficiente para alojar todos os departamentos necessários ao funcionamento efetivo das atividades da mesma.

6. DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 O imóvel que se pretende locar tem o espaço físico necessário para a Casa de Apoio aos Médicos da Atenção Primária, sendo considerado também como de fácil acesso aos usuários e

funcionários que transitam no mesmo. Além do mais o espaço se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização quanto pela utilização, que atende as finalidades precípua da contratação pretendida. O dito imóvel tem uma área construída de 7,37m de frente x 23,91m de fundo, totalizando uma área de 173,22m², com área livre na frente, contendo 01 sala de estar, 01 suíte, 02 quartos, 01 banheiro social, 01 copa e cozinha e área de serviço com piso em cerâmica nos banheiros e copa até o pé direito e revestimento em reboco em duas faces e pintura acrílica com emassamento e forro de gesso no prédio todo, estando em bom estado de conservação conforme laudo e relatório fotográfico nos autos do processo.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 São obrigações do LOCADOR:

- 7.2. 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;
- 7.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 7.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 7.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.6. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 7.7. 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);
- 7.8. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- 7.9. Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

- 8.2. Pagar o aluguel no prazo estipulado no Contrato;
- 8.3. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado a 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;

- 8.4. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- 8.5. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 8.6. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 8.7. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes deste processo correrão por conta exercício 2024:

- **Fonte orçamentária: 1101 Fundo Municipal de Saúde.**

Dotação Orçamentária: 10 301 0016 2.072 - Manutenção do Fundo Municipal de Saúde – FUS

Classificação econômica: 3.3.90.36.00 Outros serviços de terceiros pessoa física.

Subelemento: 3.3.90.36.15 Locação de imóveis.

10. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

10.1. 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.

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

10.2.2 Os representantes da fiscalização dos contratos: Fiscal titular: **Edson Luís Sampaio Pinheiro**, MATRICULA nº 321039-4; Fiscal Substituto: **Renan Augusto da Cunha Melo**, Matrícula Nº 321317-2.

10.3. 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.

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

10.5 Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 155 da Lei nº 14.133/21, no que couber.

10.6. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

11. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. A Locatária poderá executar 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 qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato de locação. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pela Locadora.

11.2. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas de forma expressa, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

11.3. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis, caso haja prévia concordância expressa da Locadora, permitindo também o direito de retenção.

11.4. Caso as modificações ou adaptações feitas pela Locatária venham causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do Locatário.

12. DA RESCISÃO

12.1. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá a Locadora reaver o imóvel alugado (art. 4º da Lei nº. 8.245/91).

12.2. À Locatária reserva-se o direito de, no interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, rescindir o presente contrato, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

13. VIGÊNCIA

13.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a iniciar a partir da assinatura do termo de recebimento definitivo do imóvel.

13.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

13.3. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do Artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

14. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

14.1 A entrega do referido Imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários.

15. COBRANÇA DE ALUGUEL

15.1. O aluguel será cobrado pelo LOCADOR, mediante a apresentação do respectivo recibo, elaborado com observância da Legislação em vigor, e pago até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, creditado em conta corrente indicada pelo LOCADOR, através de Ordem Bancária, e desde que o recibo locatício e as Certidões de Regularidade, tenham sido apresentados pela LOCADOR, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis.

15.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias da data da apresentação do recibo locatício.

15.2. O pagamento somente será efetuado após o “Atesto” no recibo, pelo servidor designado para essa finalidade (Fiscal do Contrato), bem como, após verificada a autenticidade de todas as Certidões de Regularidade, que deverão ser entregues pelo Locador, juntamente com o recibo locatício.

15.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a Locadora providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a Locatária.

15.4. O pagamento será efetuado, mediante depósito ou transferência em Conta, informada pelo Locador na Proposta, através do Banco indicado pelo locatário.

15.4.1. Será considerado como data do pagamento, o dia em que constar como realizada a transação bancária de pagamento.

15.5. Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de compensação financeira, cuja apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = (TX/100/365)$$

$$EM = I \times N \times VP, \text{ onde:}$$

I = Índice de compensação financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.

16. REAJUSTE

16.1 Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o índice nacional de preços ao consumidor – INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, conforme estabelece o art. Art. 17 da Lei nº. 8.245/91;

16.2 O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 45 dias do termo final do contrato. Haverá a preclusão do direito ao reajuste caso seja ele solicitado após o termo final do contrato.

16.3 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.

17 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

17.1. A inexecução total ou parcial do Contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais, e as previstas em lei ou regulamento à parte que der causa à rescisão;

17.2. Caso o LOCADOR der causa à rescisão injustificada, por desrespeitar o estabelecido que comprometa a efetividade da presente locação, haja vista a importância do bem imóvel, para a continuidade dos serviços prestados pela unidade desconcentrada, deverá pagar multa referente ao valor de 01 (um) mês de aluguel;

17.3. Havendo a comunicação tempestiva do interesse por rescindir o Contrato, respeitando os prazos estabelecidos, a parte que der causa à rescisão ficam as partes isentas do pagamento da multa contratual;

17.4. Considerando que a necessidade na locação do presente imóvel é provisória, ficará acordado entre as partes que caso haja o término prematuro da reforma no imóvel, HAVERÁ o distrato amigável sem aplicação de penalidades;

17.5. Advindo qualquer intempérie sobre o imóvel decorrente de ações judiciais, extrajudiciais ou administrativas que obrigue o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel antes do encerramento do

Contrato, fica o LOCADOR obrigado a indenizar o Locatário por qualquer ônus que esse possa sofrer pela desocupação do imóvel;

17.6. Aplica-se, no que couber, as infrações previstas no art. 155, da Lei Federal nº 14.133/2021, apuradas em regular processo administrativo com garantia de contraditório e ampla defesa;

18 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Fica ressaltada a possibilidade de alteração das condições avençadas em face da superveniência de normas federais e municipais disciplinados a matéria.

18.2. Os casos omissos no Termo de Referência, deverão ser supridos pela Lei nº 14.133/2021, bem como as dúvidas suscitadas deverão ser esclarecidas pelos órgãos supracitados ou a quem eles designarem, no endereço constante neste Termo de Referência;

18.2. A Administração poderá revogar o processo ou rescindir o contrato, por motivo de interesse público e deverá realizar a anulação da licitação quando houver ilegalidade, sendo de ofício ou mediante provocação de terceiro;

18.3. A contratada responderá de maneira absoluta e inescusável pelo objeto deste Termo de Referência, assumindo inteira, total e exclusiva responsabilidade pelo serviço a ser contratado;

18.4. Fica eleito o Foro da comarca de Augusto Corrêa, como o único capaz de dirimir as dúvidas oriundas do Contrato, caso não sejam dirimidas amigavelmente.

19. DATA LOCAL E ASSINATURA

19.1 Augusto Corrêa 10 de dezembro de 2024.

GELZICLENE NOGUEIRA DA PENHA ARAÚJO
Secretária Municipal de Saúde
Decreto 106/2024