

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1 O presente Termo de Referência visa a Contratação Direta, por Inexigibilidade de Licitação, para **Locação de Imóvel na zona urbana destinado ao funcionamento da UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE-UBS DR. JOSE DE ABREU, através da Secretaria Municipal de Saúde do município de Barra do Corda-MA**, o qual terá vigência de 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura do contrato.

2. PLANILHA DO OBJETO

2.1 O imóvel objeto do presente processo está localizado na, **RUA ISAAC MARTINS, N. 456, CENTRO, MUNICÍPIO DE BARRA DO CORDA-MA**, com fácil acessibilidade, e com características apropriadas para o serviço em tela, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento:

Item	Especificação	Unid. Mês	Valor Mensal R\$
01	Locação de Imóvel na zona urbana destinado ao funcionamento da UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE-UBS DR. JOSE DE ABREU, através da Secretaria Municipal de Saúde do município de Barra do Corda-MA.	12	R\$ 3.000,00
Valor			R\$ 36.000,00

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

3.1 A **Unidade Básica de Saúde (UBS)** é a porta de entrada principal para o Sistema Único de Saúde (SUS) no Brasil, desempenhando um papel essencial na organização e na prestação de cuidados de saúde primária à população. Desse modo, sua principal missão é oferecer cuidados preventivos, diagnósticos, tratamentos básicos e ações de promoção da saúde,

atendendo demandas de baixa complexidade, evitando assim a sobrecarga em hospitais e serviços especializados.

3.1 Para tanto, é necessário que o imóvel atenda a determinadas características físicas para garantir um ambiente adequado a oferecer espaço suficiente para a qualidade do atendimento, a segurança dos pacientes e profissionais, além de possibilitar a realização das funções essenciais da atenção primária à saúde.

3.3 Neste contexto, levando todos esses os aspectos em consideração, a escolha recai em favor do imóvel situado na **RUA ISAAC MARTINS, N. 456, CENTRO, MUNICÍPIO DE BARRA DO CORDA-MA**, pois apresenta condições físicas e localização adequadas, e com melhor custo-benefício à administração.

3.4 Soma-se ainda o fato da administração não possuir espaços suficientes e disponíveis para suas acomodações, assim, se faz necessário a presente contratação considerando a avaliação do imóvel ser compatível com os preços do mercado imobiliário do Município

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO:

4.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato.

5. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (LOCATÁRIO):

5.1. Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº 14.133/2021, são obrigações da Secretaria Municipal de Saúde de Barra do Corda-MA.

5.1.1. Efetuar o pagamento do aluguel do imóvel, no prazo estipulado neste termo de contrato;

5.1.2. Promover por meio de servidor especialmente designado, o acompanhamento e a fiscalização do contrato, será designado ao servidor **JOAO VICTOR BELINO DA SILVA, portaria nº 248/2023-GAB** representante para acompanhar e fiscalizar, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização.

5.1.3. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.1.4. Aplicar as penalidades por descumprimento do pactuado no presente contrato;

5.1.5. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo CONTRATADO, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

5.1.6. 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;

5.1.7. 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;

5.1.8. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

5.1.9. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

5.1.10. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia e outros meios de comunicação;

5.2 DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (LOCADOR):

5.2.1. Manter durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Processo de Dispensa de Licitação, realizado pela PMBDC/MA.

5.2.2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, no prazo determinado neste contrato, em estrita observância das especificações de sua proposta,

5.2.3. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do imóvel, de acordo com os artigos 12, 13, 18 e 26, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

5.2.4. O dever previsto no subitem anterior implica na obrigação de, a critério da Administração, substituir, reparar, corrigir, remover, ou reconstruir, às suas expensas, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, os bens com avarias ou defeitos;

5.2.5. Atender prontamente a quaisquer exigências da Administração, inerentes ao objeto contratado;

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

5.2.7. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no Termo de Referência ou na minuta de contrato ou em legislação específica;

5.2.8. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

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

5.2.10 Em tudo agir, segundo as diretrizes e legislação específica, cumprindo rigorosamente a legislação fiscal e trabalhista.

5.2.11 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.2.12. Auxiliar ao LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

5.2.13 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU);

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

6. DOS DEMAIS REQUISITOS

6.1. Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

6.2. Os locadores autorizam os locatários a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

7.1. De acordo com a legislação, foi realizado previamente uma Avaliação dos Imóveis para que chegasse ao valor normal e estabelecer os valores das locações, pela Administração, ficando fixado em **R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais**, conforme documento anexado aos autos.

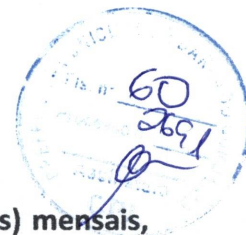
8. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

8.1. A entrega do imóvel será imediatamente da assinatura do contrato, depois de realizada a vistoria pelo gestor do contrato em conjunta com a locadora, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

8.2. A Secretaria Municipal de Saúde de Barra do Corda-MA reveste-se do direito de só aceitar o imóvel se estiver de acordo com as especificações e/ou exigências descritas no processo administrativo, depois de ter sido considerado em perfeito estado e ordem pelo setor de fiscalização da PMBDC/MA, além do que o objeto contratado deve apresentar claras condições de aceitabilidade, devendo ser rejeitado, no todo ou em parte, caso apresente incompatibilidades técnicas aparente ou não ou mesmo imperfeições, desde que comprovadas por laudos emitidos pela equipe ou pessoa designada para fiscalização, cabendo ao contratado, substituição de todo objeto condenado e imediata reposição, atribuindo-lhes todos os ônus decorrentes da rejeição.

9. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

9.1. A CONTRATADO (LOCATÁRIO) efetuará o pagamento deste contrato mensalmente, até 05 (cinco) dias úteis contados da data da apresentação dos documentos de cobrança, ficando



para tanto ajustado o valor mensal **irreajustável de R\$ 3.000,00 (tres mil reais) mensais, totalizando-se no valor global de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)** com base em preços praticados no mercado e Laudo de Avaliação, podendo ainda o pagamento ser efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias consecutivos, contados da entrega da fatura no protocolo geral da Contratante, depois de ser devidamente atestada pelo setor competente de Fiscalização da PMBDC/MA, documentos esses que serão processados e pagos segundo a legislação vigente, nas condições dispostas no processo administrativo e neste termo, não permitido qualquer acréscimo além do que fora ali previsto, exceto quando por força de revisão devidamente justificada e comprovada.

9.2. Considerar-se-á como data do pagamento o dia da emissão da ordem bancária.

9.3. Havendo erro na documentação de pagamento ou que impeça a liquidação da despesa, a nota fiscal/fatura/recibo será devolvido à Contratada e o pagamento ficará pendente, até que a mesma providencie as medidas saneadoras.

9.4. O prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou reapresentação do documento, fato esse que não poderá acarretar qualquer ônus adicional para a Contratante.

9.5. Os pagamentos relativos ao futuro contrato só serão pagos em nome da Locadora, qualificada no preâmbulo do futuro Instrumento como Contratada, não sendo admitida a emissão de faturas/recibos em nome de terceiros.

9.6. Nenhum pagamento será efetuado à Contratada enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito de reajustamento de preços ou atualização monetária.

9.7. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

9.8. O pagamento será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

9.9. 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 LOCADOR 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 o LOCATÁRIO.

9.10. Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros;

9.11. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (**Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI**), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.12. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

9.13. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. Conforme atendido a solicitação feita ao departamento contábil deste município, existe recursos com as classificações ordinárias para fazer face a despesa requisitada:

DOT. ORÇAMENTARIA	PROJET. ATIVIDADE	DESCRICAÇÃO	ELEM. DE DESPESA	TIPO DE RECURSO
10.301.1017.2078.0000	2078	Fundo de Saúde	3.3.90.36	Recursos Ordinários
10.301.1010.2025.0000	2025	Sec. De Saúde	3.3.90.36	Recursos Ordinários

11. DA FORMALIZAÇÃO, FUNDAMENTAÇÃO E VIGÊNCIA

11.1. Poderá ser lavrado instrumento contratual que terá vigência de 12 meses, a partir de sua assinatura, nos termos da Lei Federal 14.133/2021, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.

11.2. Para elaboração deste termo de referência, foram observados às seguintes normas de regência:

11.2.1. Lei Federal nº 14.133/2021: Institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

11.2.2. Lei Federal nº 12.846/2013: Dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências;

11.2.3. Demais legislações correlatas, aplicando-se subsidiariamente, no que couber.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 Dúvidas na interpretação deste Termo de Referência poderão ser esclarecidas e suprimidas pela SEMUS.

12.1.2 A recusa injustificada do contratado em assinar o contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o às penalidades legalmente estabelecidas.

12.2. Encaminha-se o processo para o setor superior competente, para que seja efetivada a formalização da demanda solicitada.

Barra do Corda - MA, 11 de dezembro de 2024



Joanyce Carneiro Souza
Secretário Municipal de Saúde
Portaria nº 95/2024