



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO
ASSESSORIA JURÍDICA

TERMO DE REFERÊNCIA

**PARA ATENDER À DEMANDA
APRESENTADA PELA SECRETARIA DA
SAÚDE PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL
DESTINADO À INSTALAÇÃO DE UMA
NOVA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE.**

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

A fase preparatória da licitação visa planejar e compatibilizar a contratação com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação.

O Termo de Referência (TR) é o documento necessário para a contratação de bens e serviços que contém o conjunto de parâmetros e elementos descritivos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar o objeto da contratação e que possibilita a avaliação do custo pela Administração, bem como a definição da estratégia de suprimento, dos métodos e do prazo de execução.

Assim, o presente documento configura-se como parte integrante da instrução do processo licitatório já iniciado para atendimento da demanda indicada.

2. DO OBJETO

O objeto do presente termo de referência é a locação de imóvel particular para instalação da nova unidade básica de saúde no bairro Braço São João, que é essencial devido ao crescimento populacional na área e à ausência de transporte público intraurbano, além de melhorias significativas na cobertura dos serviços de saúde na região, e justificada mediante o levantamento de mercado realizado.

De acordo com o levantamento de mercado realizado e justificativa de preço que acompanha o presente, foram estabelecidos os seguintes custos:





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO
ASSESSORIA JURÍDICA

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
01	Locação de imóvel para funcionamento da Unidade Básica de Saúde no bairro Braço São João	MÊS	12	4.500,00	54.000,00
TOTAL	R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais)				

3. FORMA DE CONTRATAÇÃO

3.1 – A contratação que aqui se objetiva realizar deverá ser procedida através do processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no artigo 74 – inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, porquanto conforme estudo técnico preliminar, ficou demonstrada a impossibilidade de uso de local próprio e a disponibilidade de apenas 1 imóvel adequado na região próxima ao Bairro Braço São João que atenda as necessidades da Secretaria de Saúde para instalação da nova unidade básica de saúde.

Além disso, o imóvel identificado atende as necessidades de instalação e localização, apresentando características de instalação e de localização tornam necessárias sua escolha, bem como diante das avaliações prévias e justificativa de preço anexa, apresenta um preço adequado.

4. REQUISITOS DO FORNECEDOR

Para fornecimento do objeto pretendido, será exigida a seguinte documentação:

- a) Documento de identidade da pessoa física;
- b) Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- c) Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Estaduais - do domicílio ou sede da Proponente;
- d) Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Municipais - do domicílio ou sede da Proponente;
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- f) Matrícula da CASAN e Matrícula da CELESC;



Praça Governador Ivo Silveira, 306 - Santo Amaro da Imperatriz/SC
CEP 88.140-000
procuradoria.pmsai@santoamaro.sc.gov.br



(48) 3245-4309
E-mail:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO
ASSESSORIA JURÍDICA

- g) Habite-se do imóvel;
- h) Habite-se do corpo de bombeiros;
- i) certidão atualizada da matrícula, ou transição do imóvel expedida pelo competente cartório de registro de imóveis da comarca, que identifique o terreno registrado em nome do locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel;
- j) croqui da planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar e documento do locador sobre a intenção de locar e por qual valor.

5. FORMALIZAÇÃO, PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO E POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO

5.1 - O instrumento indicado para formalizar o ajuste conforme mencionado no parágrafo único deste artigo será um contrato. Este contrato servirá como documento oficial que estabelecerá e regulará os termos e condições do acordo em questão, detalhando as obrigações, responsabilidades e direitos das partes envolvidas de maneira abrangente e legalmente vinculativa.

5.2 - O prazo de vigência do presente instrumento será de 12 (doze) meses, a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente até o prazo de 3 anos, momento em que os investimentos realizados pelo proprietário serão compensados no valor do aluguel, demandando renegociação após referido período para que os preços e condições permaneçam vantajosos para a Administração.

5.3 - Eventuais alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e no artigo 124 e da Lei Federal nº 14.133/2021.

6. MODELO DE GESTÃO

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o que regulamenta o § 3º do art. 8º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para disciplinar a atuação de agentes públicos no desempenho de atividades de agente de contratação, membro de comissão de contratação, equipe de apoio, gestor e fiscal do contrato no âmbito da administração pública municipal direta, autárquica e fundacional.

As comunicações serão realizadas pelo fiscal ou gestor do contrato ao preposto indicado pela contratada.



Praça Governador Ivo Silveira, 306 - Santo Amaro da Imperatriz/SC
CEP 88.140-000
procuradoria.pmsai@santoamaro.sc.gov.br



(48) 3245-4309
E-mail:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO
ASSESSORIA JURÍDICA

As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

O órgão ou entidade poderá convocar os locatários para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7. PRAZO PARA INÍCIO DA EXECUÇÃO OU ENTREGA DO OBJETO;

7.1. A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 02 (dois) dias após a convocação pelo setor responsável.

7.2. O início do prazo de locação deverá ocorrer imediatamente a assinatura do contrato;

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR/PROPRIETÁRIO

Além das obrigações legais da lei n. 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, aplicando-se ao presente caso por estar notoriamente caracterizada a destinação urbana do imóvel rural (instalação de posto de saúde em área rural), compete ao locador:

- a. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, acompanhado de laudo de vistoria,
- b. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico, bem como a rede elétrica;
- c. Manter, durante o período da contratação, o atendimento de todas as condições exigidas, relativas à regularidade fiscal e trabalhista;
- d. Pagar os impostos e taxas do imóvel;
- e. Prestar todos os esclarecimentos que lhe forem solicitados pelo LOCATÁRIO atendendo prontamente a todas as reclamações, pertinente ao imóvel;
- f. Efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel no prazo de 10(dez) dias a contar da data de recebimento da notificação. Caso haja necessidade de dilação de prazo, este deverá ser requisitado e justificado pelo LOCADOR através de ofício ao gestor do contrato;



Praça Governador Ivo Silveira, 306 - Santo Amaro da Imperatriz/SC
CEP 88.140-000
procuradoria.pmsai@santoamaro.sc.gov.br



(48) 3245-4309
E-mail:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO
ASSESSORIA JURÍDICA

- g. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, conforme avaliação do imóvel;
- h. Providenciar a regularização, às suas expensas, de procedimentos inadequados ou de serviços realizados em desconformidade com o previsto neste Termo de Referência;
- i. Informar à CONTRATANTE quaisquer alterações ou imprevistos ocorridos para a execução do evento;
- j. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- k. Assinar juntamente com o Locatário o termo de vistoria do imóvel, para ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo firmar o que foi expresso no termo;
- l. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente

9. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO/MUNICÍPIO

Além das obrigações legais da lei n. 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, aplicando-se ao presente caso por estar notoriamente caracterizada a destinação urbana do imóvel rural (instalação de posto de saúde em área rural), compete ao locatário:

- a. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- b. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- d. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- e. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;



Praça Governador Ivo Silveira, 306 - Santo Amaro da Imperatriz/SC
CEP 88.140-000
procuradoria.pmsai@santoamaro.sc.gov.br



(48) 3245-4309
E-mail:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO
ASSESSORIA JURÍDICA

- g. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- h. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 ao LOCATÁRIO;
- i. Pagar as despesas ordinárias de consumo de água e energia elétrica, referente ao período da contratação.
- j. 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 de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

10. REGIME DE EXECUÇÃO

Locação anual com pagamento de aluguel mensal.

11. PREVISÃO DE PENALIDADES POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL

- 1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:
 - 1.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
 - 1.2. Multa:
 - 1.2.1. Moratória de até 0,3% (zero vírgula três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;
 - 1.2.2. Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.



Praça Governador Ivo Silveira, 306 - Santo Amaro da Imperatriz/SC
CEP 88.140-000
procuradoria.pmsai@santoamaro.sc.gov.br



(48) 3245-4309
E-mail:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO
ASSESSORIA JURÍDICA

- 1.3. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até dois anos;
- 1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;
2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:
4. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
5. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.
6. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999. 14.4.
7. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.
8. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.
9. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.
- 14.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da execução do objeto correrão à conta da seguinte rubrica orçamentária: **Fundo Municipal de Saúde – 12.001.2.026- 3390.36.15 (5.1.500.1002.000).**



Praça Governador Ivo Silveira, 306 - Santo Amaro da Imperatriz/SC
CEP 88.140-000
procuradoria.pmsai@santoamaro.sc.gov.br



(48) 3245-4309
E-mail:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO
ASSESSORIA JURÍDICA

13. FORMA DE PAGAMENTO

12.1. O aluguel mensal deve ser pago até o décimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelo CONTRATADO e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do CONTRATANTE.

14. CONDIÇÕES DE REAJUSTE

13.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis.

13.2. O reajuste poderá ser utilizado na presente contratação, observado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses do orçamento estimado, caso necessário, mediante a aplicação do INPC-E.

13.2.1. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

13.3. O pedido de reajuste deverá ser pleiteado até o término do contrato ou até a data da prorrogação contratual subsequente.

13.4. A concessão do reajuste será formalizada por despacho da autoridade competente e registrada no contrato por apostilamento.

15. GARANTIA CONTRATUAL

Não será solicitada garantia.

16. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DOS ITENS A SEREM CONTRATADOS

O imóvel em questão trata-se de uma parte da casa de alvenaria, com vista de frente para a Rua Geral Braço São João, 4893, no bairro Braço São João, entendido como sendo a parte de baixo da casa, e ainda um acesso lateral com uma parte de cima do imóvel, com um total aproximado de 143,80m² composto por:

15.1 Parte inferior: Ampla sala de alvenaria, com banheiros, salas internas divididas por painéis apropriados com intuito de divisão de espaço, paredes pintadas, iluminação conforme com bocal, lâmpadas de led, aberturas em alumínio e vidro para as janelas, e para a porta principal em vidro, ainda forração parte em alvenaria, parte em pvc.



Praça Governador Ivo Silveira, 306 - Santo Amaro da Imperatriz/SC
CEP 88.140-000
procuradoria.pmsai@santoamaro.sc.gov.br



(48) 3245-4309
E-mail:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO
ASSESSORIA JURÍDICA

15.2 Parte superior: Ampla sala de alvenaria, possui banheiro, sala dividida por paredes de alvenaria e painéis apropriados com intuito de divisão de espaço, forração de EPS, iluminação conforme com bocal, lâmpadas de led, aberturas em alumínio e vidro para as janelas, porta principal e demais do setor em madeira, base em assoalho de madeira com revestimento em vinílico tipo manta.

15.3 Para ambas as partes, atende escoamento de chuva por sistema de calhas, cobertura da edificação em zinco aparentemente novo. Sistema hidrossanitário é atendido por fossa e filtro seguido por sumidouro, não há rede de tratamento no local. O imóvel é servido por abastecimento de água tratada pela concessionária CASAN, bem como a rede elétrica é atendida pela CELESC na situação trifásica.

QUADRO DO IMÓVEL	
Descrição	m²
Área Inferior	88,00m²
Área Superior	55,80m²
TOTAL	143,80m²

O imóvel está inserido na região predominante rural, circunvizinha a urbana da cidade de Santo Amaro da Imperatriz/SC. Fácil acesso por estrada pavimentada, com pequenos mercados, escolas, propriedades rurais, valorização média constante, comércio para tal imóveis de baixa circulação, como mostra o mercado e o cenário local.

17. QUANTIDADE DE ITENS A SEREM CONTRATADOS

A presente contratação, objeto deste Termo de Referência, refere-se a apenas um item de locação de imóvel.

18. CRITÉRIO E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

Não se aplica.



Praça Governador Ivo Silveira, 306 - Santo Amaro da Imperatriz/SC
CEP 88.140-000
procuradoria.pmsai@santoamaro.sc.gov.br



(48) 3245-4309
E-mail:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ
GABINETE DO PREFEITO
ASSESSORIA JURÍDICA

Santo Amaro da Imperatriz/SC, 19 de junho de 2024.

TUAN LUCAS HONORATO
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO

Documento original eletrônico assinado digitalmente nos termos do Artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 e Lei Federal nº 14.063/2020.



Praça Governador Ivo Silveira, 306 - Santo Amaro da Imperatriz/SC
CEP 88.140-000
procuradoria.pmsai@santoamaro.sc.gov.br



(48) 3245-4309
E-mail:

Assinantes

Veracidade do documento

Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse
o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

LO3**ZWY****M1P****3QW**