



TERMO DE REFERÊNCIA

1. **DO OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO** (alínea “a”, inciso XXIII, art. 6º, da Lei nº 14.133/21)
- 1.1. O objeto do presente instrumento trata da **locação de imóvel urbano situado a Rua João Vicente Ferreira, 3.175, Jardim Paulista - Dourados-MS, para instalação do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados (Proas) e funcionamento da Central de Perícias Médicas do Município de Dourados.**
- 1.2. Itens que compõem o objeto da contratação.

Código	Descrição	Unidade de medida	Quantidade
77667-3	Locação de imóvel urbano situado a Rua João Vicente Ferreira, 3.175, Jardim Paulista - Dourados-MS, para instalação do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados (Proas) e funcionamento da Central de Perícias Médicas.	MÊS	30

1.3. Da natureza do objeto.

- 1.3.1. Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como comuns, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos em edital, por meio de especificações usuais de mercado.

2. **FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO** (alínea “b”, inciso XXIII, art. 6º, da Lei nº 14.133/21)

- 2.1. A locação do imóvel visa atender a necessidade de instalação do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados (PROAS) e para o funcionamento da Central de Perícias Médicas, cuja estrutura é responsável pela realização dos procedimentos para a Perícia Médica dos servidores que tenham vínculo empregatício com o Município, para os casos de perícia admissional e de retorno ao trabalho, de afastamento para tratamento da própria saúde e/ou de incapacidade temporária ou definitiva para o trabalho, e para readaptação funcional, conforme a legislação municipal em vigor relacionada a cada caso. O PROAS também presta apoio aos servidores em questões administrativas e de recursos humanos.
- 2.2. Obrigatoriamente o Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e a Central de Perícias Médicas deverão contar com os ambientes mínimos que venham a garantir o conforto e segurança do profissional e armazenamento, higienização e guarda dos equipamentos. A base deverá estar localizada estrategicamente de forma a contemplar o atendimento, facilitando os demais serviços bem como facilitar o acesso ao usuário.
- 2.3. Ocorre que, atualmente, o prédio administrativo do Instituto de Previdência Social dos Servidores do Município de Dourados/MS - PREVID, local onde funciona o Proas e a Central de Perícias, não possui instalações suficientes para atender as demandas crescentes do Programa, conforme exemplificado no Relatório de Atendimento do Setor, anexo ao Documento de Formalização da Demanda. Além disso, a Prefeitura Municipal de Dourados não dispõe de imóveis públicos de sua propriedade para que possa abrigar os serviços e atividades realizados pelo Proas e a Central de Perícias Médicas.
- 2.4. Por essa razão, justifica-se a presente contratação, para que haja continuidade dos atendimentos, imprescindíveis ao interesse público.
- 2.5. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares.



2.6. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (alínea “c”, inciso XXIII, art. 6º, da Lei nº 14.133/21)

3.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (alínea “d”, inciso XXIII, art. 6º, da Lei nº 14.133/21)

4.1. Critérios de aceitação da proposta

4.1.1. Serão exigidos documentos adicionais juntamente com a proposta de preços?

()	SIM	(x)	NÃO
-----	-----	-------	-----

4.2. Prazo da contratação.

4.2.1. O Decreto Municipal nº 2.955/2024 estabelece os regimes de execução e alguns prazos para a vigência contratual dos contratos de locação, conforme transcrito no trecho abaixo:

Art. 8º. Serão observados os seguintes regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com facilities; e

III - prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

Vigência contratual

Art. 9º. Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela

soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes; e

III - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas

exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 1º. Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja

previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação

com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

§ 2º. Na hipótese do inciso III do caput, o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não

inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

4.2.2. Considerando que será adotado o modelo de locação tradicional, será escolhido um regime de prestação de serviços sem investimentos, com prazo de vigência de 30 (trinta) meses.