

TERMO DE REFERÊNCIA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO

Contratação direta por inexigibilidade de licitação para funcionamento do CAPS (Centro Atenção Psicossocial), para atender a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADES DE MESES	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CAPS (CENTRO ATENÇÃO PSICOSSOCIAL), DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICIPIO DE LAGO DA PEDRA/MA.	10	R\$ 3.389,00	R\$ 33.890,00
Valor total R\$ 33.890,00 (Trinta e três mil oitocentos e noventa reais).				

2. JUSTIFICATIVA

Considerando, a necessidade de locação de imóvel para funcionamento do CAPS (Centro Atenção Psicossocial), para atender a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde.

Considerando, que a locação do imóvel se justifica pela necessidade que tem o município em dispor de local adequado para atendimento aos usuários do CAPS (Centro Atenção Psicossocial), com cumprimento das normas de higiene, saúde, e acessibilidade, propiciando conforto e bem-estar a todos.

Considerando que a Administração não possui imóvel vagos e disponíveis que atendam ao objeto, comprovado através de declaração de inexistência de imóvel

Considerando que o preço está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município, verificado após realização de avaliação do imóvel.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

As razões fáticas acima apresentadas demonstram claramente que a contratação deverá ser através de inexigibilidade, haja vista, ser inviável a competição, inviabilizando assim a instalação de licitação para locação de imóvel.

A inexigibilidade, em especial torna possível a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, conforme dispõe a Lei 14.133/93, art. 74, inciso V, observado os requisitos definidos no § 5º I, II e III.

4. VALOR, PRAZOS E RAZÃO DA ESCOLHA

A Prefeitura Municipal de Lago da Pedra/MA, pagará ao contratado o aluguel convencionado de R\$ 3.389,00 (Três mil trezentos e oitenta e nove reais) mensais. O preço para a locação do imóvel acima, foi estabelecido de acordo com laudo de avaliação elaborado pelo setor responsável.

4.1. PRAZO:

4.1.1 O prazo de vigência do contrato será 10 (dez) meses, a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

4.1.2 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

4.2. RAZÃO DA ESCOLHA:

Considerando que o imóvel escolhido é localizado em área estratégica, com fácil acessibilidade para os usuários e feirantes, e este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do CAPS (Centro Atenção Psicossocial), para atender a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde, tendo em vista que atende as necessidades de estrutura e localização. Somado a isso, o fato de não haver imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, atestado por declaração, conforme art. 74, § 5º II

5. DO REAJUSTAMENTO DOS PREÇOS:

Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação 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 da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes para a presente contratação, correrão por conta dos recursos oriundos do Tesouro Municipal, conforme dotação orçamentária a seguir:

ORGÃO	16 – Fundo Municipal de Saúde
UNIDADE GESTORA	1617 – Fundo Municipal de Saúde
FUNÇÃO	10 – Saúde
SUB-FUNÇÃO	122 – Administração Geral
PROGRAMA	0056 – Gestão das ações da saúde
PROJETO/ATIVIDADE	2.062 - Manutenção das Atividades do Fundo Municipal de Saúde
ELEMENTO DE DESPESA	3.3.90.36.00 - Outros serv. de terceiros pessoa física
FONTE DE RECURSO	1600000000 - Transferência SUS Bloco de manutenção
VALOR DISPONÍVEL	R\$ 36.800,00

Valor reforçado mediante abertura de crédito suplementar	
Valor não reforçado	X

7. OBRIGAÇÕES:

7.1. DA CONTRATADA/LOCADOR:

- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;
- 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;
- Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 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;
- Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- i) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- 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 prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

7.2. DA CONTRATANTE/LOCATÁRIO:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- g) Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

- h) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de INEXIGIBILIDADE;
- j) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8. DO PAGAMENTO

8.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

a) Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 20 (vinte) dias da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

8.2. 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.

8.3 O pagamento ocorrerá conforme art. 141 da lei 14.133/21

9. AS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1 Comete infração administrativa nos termos do art. 155 Lei nº 14.133/21, a CONTRATADA que:

- I - dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

9.2 Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à CONTRATADA as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

a) A sanção prevista no inciso I será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 da Lei 14.133/21, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

b) A sanção prevista no inciso II do caput deste artigo, calculada na forma do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155

c) A sanção prevista no inciso III do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

d) A sanção prevista no inciso IV do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 desta Lei, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave

que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

9.2.1 Caso a Contratante/Locatária determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

9.3 Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta do licitante, o município de Lago da Pedra/MA, poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme artigo 419 do Código Civil.

9.4 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 Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

9.5 As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município de Lago da Pedra/MA, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do município e cobrados judicialmente.

10. DA FISCALIZAÇÃO:

10.1. A fiscalização do presente contrato será designado representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato acompanhar e fiscalizar o fornecimento do objeto, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021

a) A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

10.2 O representante da Administração anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização

das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

10.3 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

10.4 O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

11. DA RESCISÃO CONTRATUAL

11.1. A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

a) A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

11.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

a) Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V e VIII e § 2º I, II, IV e V do artigo 137 da Lei nº 14.133 de 2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

b) Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

11.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer

prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

11.4.O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

11.5.Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

Pessoa Física:

- Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis;
- Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união do LOCADOR/PROPRIETÁRIO;
- Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF)
- Comprovante de residência;
- Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.

Lago da Pedra/MA, 21 de fevereiro de 2024.

Encaminha-se para aprovação deste termo.


Maria Leene Dias de Souza
Secretária Municipal Adjunta de Saúde

AUTORIZAÇÃO E APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA
(Art. 72, VIII, LEI FEDERAL 14.133/21)

Estando devidamente cumpridas as formalidades legais, no uso das minhas atribuições, em cumprimento ao disposto no inciso VIII, art. 72, considerando ainda que consta no processo administrativo justificativa de preço, em atendimento ao inciso VII, art. 72, ambos da Lei Federal 14.133/2021, AUTORIZO a abertura do Processo de Contratação Direta, objetivando a contratação direta por inexigibilidade de licitação para funcionamento do CAPS (Centro Atenção Psicossocial), para atender a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde, no valor de aluguel convencionado mensal de R\$ 3.389,00 (Três mil trezentos e oitenta e nove reais) e valor total de R\$ 33.890,00 (Trinta e três mil oitocentos e noventa reais).

Os recursos financeiros para cobertura do presente contrato correrão à conta da dotação orçamentária seguinte:

ORGÃO	16 – Fundo Municipal de Saúde
UNIDADE GESTORA	1617 – Fundo Municipal de Saúde
FUNÇÃO	10 – Saúde
SUB-FUNÇÃO	122 – Administração Geral
PROGRAMA	0056 – Gestão das ações da saúde
PROJETO/ATIVIDADE	2.062 - Manutenção das Atividades do Fundo Municipal de Saúde
ELEMENTO DE DESPESA	3.3.90.36.00 - Outros serv. de terceiros pessoa física
FONTE DE RECURSO	1600000000 - Transferência SUS Bloco de manutenção
VALOR DISPONÍVEL	R\$ 36.800,00

Valor reforçado mediante abertura de crédito suplementar	
Valor não reforçado	X

Declaro, nos termos do Quadro de Detalhamento das Despesas - QDD e para fins de informação de disponibilidade orçamentária e financeira, que a despesa acima identificada tem adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e é compatível com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) vigentes, nos termos do art. 16, inciso II, da Lei Complementar nº 101/00.

Declaro ainda que a despesa preenche os requisitos exigidos pela Lei Complementar nº 101/00, especialmente aqueles contidos nos artigos 16 e 17, pois está abrangida pelos créditos genéricos, de forma que somadas todas as despesas da mesma espécie, realizadas e a realizar,

previstas no programa de trabalho, não ultrapassam os limites estabelecidos para o exercício do corrente ano.

Fica APROVADO o Termo de Referência, como no processo se apresenta. Retorna-se os autos ao requisitante para as providências cabíveis.

Lago da Pedra – MA, 22 de fevereiro de 2024

Almiralice Mendes Pereira
Secretária Municipal de Saúde

Lago da Pedra – MA, 22 de fevereiro de 2024

Sr. Agente de Contratação

Solicito que tome as devidas providências para conclusão da contratação, afim de que a LOCADORA, Sra. Maria Marinho da Silva, encaminhe todos os documentos necessários para o seguimento do processo.

Almirallice Mendes Pereira
Secretária Municipal de Saúde