



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUS

Termo de Referência nº 2117388/2025 - SEMUS

São Luís - MA, 27 de agosto de 2025



PREFEITURA DE SÃO LUÍS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SÃO LUÍS

TERMO DE REFERÊNCIA PARA SOLICITAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A ABRIGAR O SERVIÇO RESIDENCIAL TERAPÊUTICO IV.

QUADRO RESUMO	
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 15901.027449/2025	ORGÃO INTERESSADO: SEMUS
OBJETO: Solicitação para locação de imóvel destinado a abrigar o Serviço Residencial Terapêutico IV, por um período de 12 (doze) meses.	
TIPO: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO	
VALOR ESTIMADO: Valor mensal: R\$ 6.000,00 - Valor total para 12 meses : R\$ 72.000,00	
SIGILOSO: Não	INTERVALO MÍNIMO ENTRE LANCES: Não se enquadra
CRITÉRIO DE JULGAMENTO: Não se enquadra	QUANTIDADE DE ITENS: 1(um)
FORMA DE ADJUDICAÇÃO: Global	FORMA DE FORNECIMENTO: Global
MODO DE DISPUTA: Não se enquadra	
EXIGE AMOSTRA: Não	EXIGE PROVA DE CONCEITO: Não

1. OBJETO

O Termo de Referência em questão trata de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com base no **artigo 51 da Lei nº 14.133/2021** e inciso **V do caput do artigo 74** da referida lei, para locação de imóvel destinado a abrigar o **Serviço Residencial Terapêutico IV**.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. A Atenção Primária à Saúde é desenvolvida através da prática do cuidado e gestão, sob a forma de trabalho em equipe, dirigidos às áreas pelas quais a equipe assume responsabilidade sanitária. A Estratégia Saúde da Família assume os princípios da Atenção Primária e se configura, em âmbito nacional, como instrumento principal de operacionalização dessa política junto à população, próximo à vida das pessoas sendo, portanto, a principal porta de entrada e centro de comunicação da rede de atenção à saúde, torna-se imperativo aumentar o número de equipes e, consequentemente, de Unidades Básicas de Saúde.

2.2. Considerando a Portaria nº 106, de 11 de fevereiro de 2000, que estabelece os Serviços Residenciais Terapêuticos em Saúde Mental, no âmbito do Sistema Único de Saúde, para o atendimento ao portador de transtornos mentais.

2.3. Considerando a Portaria Nº 3088, de dezembro de 2011, que institui a Rede de Atenção Psicossocial para pessoas com sofrimento ou transtorno mental e com necessidades decorrentes do uso de crack, álcool e outras drogas, no Sistema Único de Saúde-SUS.

2.4. Considerando as determinações da Lei Nº 10.216, de 6 de abril de 2001, que dispõe sobre a proteção e os direitos das pessoas portadoras de transtornos mentais e redireciona o modelo assistencial em saúde mental;

2.5. A locação do imóvel se enquadra na definição de serviço continuado conforme o Art. 6º, inciso XV, da Lei 14.133/2021, pois garante o funcionamento ininterrupto das atividades finalísticas do órgão responsável.

2.6. Cumpre-nos informar que o imóvel deverá atender aos critérios de localização privilegiada, atendimento às necessidades operacionais da unidade em questão e possuir valor de locação compatível com o mercado, que deverá ser atestado por meio de Laudo de Vistoria e Avaliação a ser emitido pela Superintendência de Engenharia e Manutenção, conforme prevê o inciso V do caput do artigo nº 74 da lei nº 14.133/2021 que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".

EXIGÊNCIAS OPERACIONAIS

Dimensões específicas compatíveis para abrigar até 10 (dez) moradores, na proporção de até 03 (três) moradores por dormitório, incluindo 01 (um) dormitório para o cuidador e o técnico.

PLANO DE NECESSIDADES	
AMBIENTES	ESPECIFICAÇÕES
Dormitórios	04
Sala de Estar	01
Banheiros	03
Copa	01
Cozinha	01
Terraço com DML	01
Lavanderia	01

OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 4.1. Permanecer adimplente quanto ao pagamento do IPTU;
- 4.2. Apresentar certidões de regularidade fiscal (federais, estaduais, municipais e trabalhistas) atualizadas, como critério para efetivação de pagamentos;
- 4.3. Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel anteriores à locação;
- 4.4. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, totalmente livre de bens e pessoas;
- 4.5. Autorizar as eventuais adaptações necessárias ao funcionamento da Unidade, sob pena de rescisão do contrato;
- 4.6. Realizar manutenções preventivas no imóvel, evitando-se desgaste na estrutura física do imóvel;
- 4.7. Realizar manutenções corretivas no imóvel quando apresentarem-se vícios na estrutura física do mesmo que não foram causados pela Locatária, conforme avaliação de profissional competente vinculado a esta Secretaria Municipal de Saúde.

OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- 5.1. À SEMUS caberá as despesas referente à locação do imóvel, assim como, referentes ao consumo de água e energia;
- 5.2. A locatária deverá zelar pelo imóvel, mantendo as condições de higiene e conservação, assim como, reparar eventuais danos causados;
- 5.3. A locatária é obrigada a comunicar previamente qualquer benfeitoria no prédio que julgar necessária, sendo observadas as normas de segurança do imóvel.
- 5.4. Contudo, não serão permitidas alterações na fachada, estrutura e instalações elétricas do prédio, sendo ainda obrigada a removê-las ao fim da locação.

6. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 6.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem

prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei nº 14.133/2021 ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. Advertência: em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. Multa:

b.1. Moratória de 1,0 % por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. Considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

c. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. nº 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o LOCADOR fraudar ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

6.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

6.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

6.2. 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 14.133/2021.

6.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

6.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

7. DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. Pela locação do imóvel proposto pelo proprietário do imóvel o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância **mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**;

7.2. Após o primeiro mês da prestação do serviço de locação do imóvel, o locador irá protocolar via sistema a Solicitação de Pagamento com dados do mês corresponde ao serviço prestado, para fim de atesto e consequente liquidação da despesa;

7.3. O pagamento estará condicionado a **REGULARIDADE FISCAL DO LOCADOR**, devendo este demonstrar em seu pedido de pagamento por meio da seguinte documentação:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto a Fazenda Federal;
- b) Certidão Negativa de Débitos junto a Fazenda Estadual;
- c) Certidão Negativa de Débitos junto a Fazenda Municipal;
- d) Certidão de Regularidade de situação do FGTS (em caso de CNPJ);

7.4. O pagamento será efetuado pela Contratante em até 30 (trinta) dias, após o recebimento definitivo e correções de possíveis erros na documentação, devidamente emitidos e protocolados, prevalecendo à data que ocorrer por último;

7.5. Os tributos (impostos, taxas, emolumentos, contribuições fiscais e parafiscais) que sejam devidos em decorrência direta ou indireta do presente Contrato, ou de sua execução, são de responsabilidade do LOCADOR, conforme definido na Instrução Normativa RFB Nº 1234, de 11 de janeiro de 2012, em especial à inclusão dos artigos 2º- A e 3º- A, por meio da Instrução Normativa RFB Nº 2145, de 26 de junho de 2023.

7.6. A LOCATÁRIA, se e quando fonte retentora, nos prazos e forma da Lei, descontará dos pagamentos que efetuará ao LOCADOR os tributos que eventualmente esteja obrigada pela Legislação vigente.

8. DA LEI DE PROTEÇÃO DE DADOS

8.1. É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

8.2. Sem prejuízo da aplicação das normas previstas pela Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, as partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações –

em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis – repassados em decorrência da execução contratual, em consonância com o disposto na Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

8.3. O dever de sigilo e confidencialidade permanecem em vigor mesmo após a extinção do vínculo existente entre o LOCATÁRIO e o LOCADOR, e entre esta e seus colaboradores, subcontratados, prestadores de serviço e consultores.

8.4. Em atendimento ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, o LOCATÁRIO, para a execução do serviço objeto deste contrato, deterá acesso a dados pessoais dos representantes do LOCADOR, tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial, e cópia do documento de identificação, os quais serão tratados conforme as disposições da Lei nº 13.709/2018.

8.5. O LOCADOR declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo LOCATÁRIO.

8.6. O LOCADOR fica obrigada a comunicar ao LOCATÁRIO em até 24 (vinte e quatro) horas qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. nº 48 da Lei Geral de Proteção de Dados.

8.7. A comunicação não exime o LOCADOR das obrigações, sanções e responsabilidades que possam incidir em razão das situações violadoras acima indicadas.

8.8. O descumprimento de qualquer das cláusulas acima relacionadas ensejará, sem prejuízo do contraditório e ampla defesa, na aplicação das penalidades cabíveis.

9. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A presente solução visa atender à necessidade da Secretaria Municipal de Saúde de São Luís/MA quanto à implantação do Serviço Residencial Terapêutico IV, por meio da locação de imóvel adequado, preferencialmente inserido na comunidade, destinado ao acolhimento de pessoas portadoras de transtornos mentais graves, egressas de internações psiquiátricas de longa permanência, que não disponham de suporte social e vínculos familiares. Considerando a inexistência de imóvel público próprio que atenda aos requisitos técnicos e legais estabelecidos para o funcionamento do Serviço Residencial Terapêutico, a alternativa viável e imediata é a locação particular, devidamente adaptado, que possibilite não apenas condições de moradia digna, mas também a efetiva inserção social e comunitária dos usuários.

10. DO REAJUSTE

10.1. Os preços são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

10.2. Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da contratada, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o índice IGPM exclusivamente para o período de locação iniciado após a ocorrência da anualidade.

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

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica a CONTRATADA obrigada a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

10.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

10.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão, legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

11. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

11.1. Respeitar a legislação vigente e observar as boas práticas e técnicas ambientalmente encomendados, quando da realização de atividades nas áreas, escopos dos trabalhos, quer seja, em qualidade, quantidade ou destinação; atividades essas de inteira responsabilidade do Locador que responderá em seu próprio nome perante os órgãos fiscalizadores.

11.2. É de responsabilidade do Locador na prestação dos serviços contratados, cumprir a legislação ambiental, para a gestão sustentável dos serviços.

12. DA VIGÊNCIA

12.1. A vigência do contrato objeto deste Termo de Referência será de 12 (doze) meses, contados a partir da data da sua assinatura, e poderá ser prorrogado havendo interesse desta Secretaria Municipal de Saúde e anuência do proprietário do imóvel, conforme art. 106, da Lei nº 14.133/2021.

13. DA FISCALIZAÇÃO

13.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

13.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

13.3. O fiscal informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

13.4. O fiscal será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

14. DOTAÇÃO ORÇAMETÁRIA

14.1. As despesas decorrentes dessa locação estarão submetidas à dotação orçamentária prevista para atendimento da presente finalidade: 15901.10.301.0220.2186.3.3.90.36.

15. RESCISÃO

15.1. Fica rescindido o instrumento contratual, no caso de desapropriação do imóvel ou sinistro sem culpa da LOCATÁRIA, que impossibilite sua utilização, ou ainda, em caso de determinações de órgãos de fiscalização sanitária ou do Poder Judiciário que inviabilizem o funcionamento do serviço no imóvel objeto do contrato.

16. DO FORO

16.1. Para dirimir quaisquer questões decorrentes deste procedimento e da contratação dele originada, será competente o Foro da comarca de SÃO LUÍS- MA.



Documento assinado eletronicamente com login e senha por **Katiana Parga Nunes, Superintendente**, em 27/08/2025, às 12:00, conforme Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.saoluis.ma.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **2117388** e o código CRC **2E3EBFB7**.