



TERMO DE REFERÊNCIA

1.0. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência a pretensa: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA ANTÔNIO PIMENTEL, S/N, SANTA TEREZA, PAUDALHO/PE, DESTINADO PARA SEDIAR O CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL(CAPS) DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, NESTE MUNICÍPIO, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES.**

1.2 DA CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

1.2.2 O objeto desta contratação se enquadra na descrição de serviço de locação de imóvel, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos conforme o disposto no art. 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.2.3. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo deste Termo de Referência.

2.0. JUSTIFICATIVA

2.1. Para a contratação:

2.1.1. A contratação acima descrita, que será processada nos termos deste instrumento, especificações técnicas e informações complementares que o acompanham, quando for o caso, justifica-se:

2.1.2 Considerando a necessidade de garantir um espaço físico adequado para o funcionamento do CAPS, faz-se necessária a locação de um imóvel que atenda aos parâmetros técnicos e normativos estabelecidos pelo Ministério da Saúde, tais como:

- ambiente de fácil acesso à população;
- localização em área de abrangência do território de referência;
- estrutura física compatível com o número de usuários e equipe multiprofissional;
- espaços que assegurem privacidade, acolhimento e condições adequadas para o desenvolvimento das atividades terapêuticas individuais e coletivas;
- acessibilidade para pessoas com deficiência;
- condições de segurança, ventilação, iluminação e salubridade.

2.1.3 Pelo exposto, se faz necessária a locação do imóvel acima citado, uma vez que o mesmo oferece todas as condições necessárias para o bom desempenho das atividades desenvolvidas pela, e a administração pública municipal não disponibiliza em seu patrimônio de um imóvel que possa oferecer tantos benefícios para obtenção das metas desejadas.

3.0. DA LOCAÇÃO

3.1. As características e especificações do objeto da referida contratação são:

ITEM	DESCRIÇÃO DOS ITENS	UND	QTDE	V. UNIT.	V. TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA ANTÔNIO PIMENTEL, S/N, SANTA TEREZA, PAUDALHO/PE, DESTINADO PARA SEDIAR O CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL(CAPS) DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, NESTE MUNICÍPIO, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES.	MÊS	12	R\$ 6.500,00	R\$ 78.000,00

Jaime



4.0.DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O LOCADOR é obrigado a:

- I - Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV - Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a estas pagas, vedada a quitação genérica;

5.0.DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I - Pagar pontualmente o aluguel;
- II - Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal as aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- IV - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento do qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- VI - Realizar os pagamentos de taxas de IPTU, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública;
- VII - Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica e água;
- VIII - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

6.0.DO PRAZO E DA VIGÊNCIA

6.1.A vigência da presente contratação será determinada: **12 (DOZE) meses**, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste, que admite prorrogação nas condições e hipóteses previstas no Art. 107 da Lei 14.133/2021.

7.0.DO REAJUSTAMENTO

7.1. Nos termos da legislação vigente, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido ajustamento do valor do aluguel em conformidade das partes.

7.2. O reajuste do preço contratado levará em consideração o índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

8.0.DO PAGAMENTO

8.1.O pagamento será realizado mediante processo regular e em observância às normas e procedimentos adotados pelo Contratante, da seguinte maneira: Para ocorrer no prazo de trinta dias, contados do período de adimplemento.

9.0.DO CRITÉRIO DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

9.1. Executada a presente contratação e observadas as condições de adimplemento das obrigações pactuadas, os procedimentos e prazos para receber o seu objeto pelo Contratante obedecerão, conforme o caso, às disposições do Art. 140, Inciso I, Letras "a" e "b", da Lei 14.133/2021.

10.0.DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO

almeida



10.1. Serão designados pelo Contratante representantes com atribuições de Gestor e Fiscal do contrato, conforme Art. 117 da Lei 14.133/2021.

11.0.DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. A recusa injusta em deixar de cumprir as obrigações assumidas e preceitos legais, sujeitará o Contratado, garantida a prévia defesa, às seguintes penalidades previstas nos Arts. 155 e 156. da Lei 14.133/2021: I - advertência; II - multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) até 30% (trinta por cento) do valor contratado; III - impedimento de licitar ou contratar por 3 anos; IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública pelo prazo de 3 a 6 anos, combinados com os Arts. 157 e 158.

11.2. Se o valor da multa ou indenização devida não for recolhido no prazo de 15 dias após a comunicação ao Contratado, será automaticamente descontado da primeira parcela do pagamento a que o Contratado vier a fazer jus, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou, quando for o caso, cobrado judicialmente.

11.3. Após a aplicação de quaisquer das penalidades previstas, realizar-se-á comunicação escrita ao Contratado, e publicado na imprensa oficial, excluídas as penalidades de advertência e multa de mora quando for o caso, constando o fundamento legal da punição, informando ainda que o fato será registrado no cadastro correspondente.

Paudalho - PE, 17 de outubro de 2025.

Vilma Karla da Silva Aguiar Andrade

Vilma Karla da Silva Aguiar Andrade
CPF: 066.159.674-56
Secretaria Executiva de Saúde

