

# TERMO DE REFERÊNCIA

## INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

### 1. DO OBJETO

LOCAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE/PB, COM VISTA A IMPLEMENTAÇÃO DA UBS CIDADES II, LOCALIZADO NA R. PAULISTA, 249, BAIRRO DAS CIDADES, CAMPINA GRANDE - PB.

| DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                  | UNID | VALOR MENSAL | VALOR TOTAL   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------|---------------|
| LOCAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE/PB, COM VISTA A IMPLEMENTAÇÃO DA UBS CIDADES II, localizado na R. PAULISTA, 249, BAIRRO DAS CIDADES, CAMPINA GRANDE - PB. | 1    | R\$ 1.140,00 | R\$ 13.680,00 |
| VALOR MENSAL: R\$ 1.140,00                                                                                                                                                 |      |              |               |
| VALOR PARA 12 MESES: R\$ 13.680,00                                                                                                                                         |      |              |               |

### 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objetivo a locação de imóvel, para atender os usuários do SUS na localidade citada no objeto do Termo de Referência.

A manutenção do ambiente, com o fim de preservar itens adquiridos pela Administração Pública, é fundamental para que não exista a perda de nenhum produto ou objeto e, poróbvio, não tenha nenhum tipo de onerosidade a res pública.

Não se olvida que a licitação é a regra constitucional. A Constituição da República, em seu art. 37, inciso XXI, afirma: “ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública”.

A contratação direta, sem realização do prévio certame licitatório, somente é admitida excepcionalmente, nas hipóteses trazidas na própria lei. Tais situações, contudo, configuram-se em exceções à regra geral. A licitação é regra; a contratação direta, exceção.

Para compras, é prevista a obrigatoriedade da realização do certame licitatório, de acordo com o artigo 2º da Lei de Licitações:



Art. 2º Esta Lei aplica-se a:

- I - alienação e concessão de direito real de uso de bens;
- II - compra, inclusive por encomenda;
- III - locação;
- IV - concessão e permissão de uso de bens públicos;
- V - prestação de serviços, inclusive os técnico-profissionais especializados;
- VI - obras e serviços de arquitetura e engenharia;
- VII - contratações de tecnologia da informação e de comunicação.

Assim, retiradas às hipóteses de excepcionalidade, é obrigatória a realização do procedimento licitatório pela Administração Pública. Em que pese à obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

Sendo assim, o Constituinte admitiu a possibilidade de existirem casos em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando a Administração Pública a celebrar, de forma discricionária, contratações diretas sem a concretização de certame licitatório.

No tocante a procedimentos de contratualização de locações, é cediço que a Lei 14.133/21 traz à baila a seguinte normativa:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

- V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

É notório que será inexigível a licitação nos casos de locação de imóvel para o atendimento a finalidades singulares do Ente Público. Nesse sentido, a inexigibilidade é compatível com o valor de mercado, de acordo com o laudo técnico confeccionado pelo setor de engenharia da Secretaria.

Outrossim, contextualizado o cenário fático e jurídico, é necessário elencar que a contratação em epígrafe se revela imprescindível para a administração pública municipal, eis que a locação do imóvel é basilar sob a ótica de estabelecer um local compatível para que os usuários da atenção básica consiga atendimento adequado e, por óbvio, na maioria dos locais do Município, conforme atesta a justificativa técnica colacionada pelo setor requisitante.

### **3. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

---

#### **3.1. São obrigações da Contratante:**

##### **3.1.1. Verificar as condições do imóvel;**

- 3.1.2. Verificar minuciosamente, as conformidades do imóvel, com as especificações constantes da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- 3.1.3. Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- 3.1.4. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão/servidor especialmente designado;
- 3.1.5. Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos em seus anexos.

3.2. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

#### **4. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

---

4.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Referência, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

- 4.1.1. Substituir, reparar ou corrigir, às suas expensas, no prazo fixado neste Termo de Referência, o objeto com avarias ou defeitos.
- 4.1.2. Comunicar à Contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação.
- 4.1.3. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

#### **5. DA SUBCONTRATAÇÃO**

---

Não será admitida a subcontratação.

#### **6. DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA**

---

É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

## **7. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO**

---

7.1. Nos termos do art. 117 Lei nº 14.133, de 2021, serão designados representantes para acompanhar e fiscalizar o imóvel locado, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados;

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

7.3. O representante da Administração anotará 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.

## **8. DO REAJUSTE**

---

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

8.1.1. 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/IBGE exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

8.3. 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;

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

8.5. 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;

8.6. 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.

8.7. O reajuste será realizado por apostilamento.

## **9. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO**

---

Não haverá exigência de garantia de execução.

## **10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

---

As sanções referentes à execução do contrato são aquelas previstas na Minuta do Contrato.

## **11. ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS**

---

O custo estimado da contratação é de R\$ 13.680,00

Campina Grande – PB, data da assinatura eletrônica.

**JULIANA MARIA FARIAS ALVES**  
**Gerente de Distrito Sanitário V**



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F595-D182-6BCF-534D

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



JULIANA MARIA FARIAS ALVES (CPF 081.XXX.XXX-00) em 21/03/2024 12:01:00 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://campinagrande.1doc.com.br/verificacao/F595-D182-6BCF-534D>