

TERMO DE REFERENCIA – JUSTIFICATIVA

1. INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA

1.1. A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel residencial para suprir a necessidade do **CAPS (Centros de Atenção Psicossocial)**.

1.2. Considerando a necessidade de locação do imóvel, destinado a Instalação, Gerenciamento, operacionalização e execução das ações e atividades do **Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, no Município de Itapaci – GO.**

1.3. Considerando também que a administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio para instalação mencionada;

1.4. Considerando que o Município de Itapaci – Go, carecendo há vários anos de imóveis residenciais e comerciais para locação, não resta muitas opções de escolha, pois existem imóveis para serem locados, que não atendem as necessidades para instalações da unidade acima descrita ou a localização não ajuda.

1.5. Considerando que o município não dispõe de recursos para construir uma sede própria para abrigar as instalações do CAPS.

1.6. Considerando que o preço proposto está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município.

2. DO OBJETO

2.1. Locação de um imóvel residencial, para abrigar as instalações do **CAPS (Centro de Atenção Psicossocial)** Município de Itapaci – Goiás.

3. LOCALIZAÇÃO DO ESPAÇO

3.1. O presente imóvel está situado na Santos Dumont, Nº 100A, Quadra 92, Lote 11A, Centro, Itapaci – Goiás.

4. DO VALOR ESTIMADO

4.1. O valor global estimado para a contratação é de **R\$ 25.047,00 (vinte cinco mil quarenta e sete reais)**, a serem pagos em 12 (doze) parcelas iguais de **R\$ 2.277,00 (dois mil duzentos e setenta e sete reais)**.

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

5.1. Os Recursos orçamentários necessários à execução do objeto ocorrerão por conta das dotações orçamentarias na seguinte dotação:

Órgão: Fundo Municipal de Saúde

SUB- FUNÇÃO: Assistência Hospitalar E Ambulatorial

PROJETO/ATIVIDADE: Manutenção do CAPS

CATEGORIA: Locação de Imóveis

Fonte: Transf. Manutenção do SUS

6. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor médio tomado referência para a locação, expedido pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL da Prefeitura Municipal de Itapaci – GO.

7. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

7.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

I. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. Condições de Entrega do Imóvel

8.1.1. Trata-se de um imóvel residencial, seguro, com muro, portão, com boa ventilação e iluminação espaço amplo, a situação e serviços públicos, com abastecimento de água, Luz, coleta de lixo, ruas pavimentadas, é construído com paredes de vedação em alvenaria de blocos de cerâmico, rebocado e pintado.

Cobertura em telha cerâmica; forro em gesso; as esquadrias (portas e janelas) são de diversos materiais (madeira e vidro); Piso em cerâmica; os pontos elétricos e hidrossanitários estão bem distribuídos.

8.1.2. O município deverá efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel.

8.1.3. Todas e quaisquer reforma do prédio será de obrigações do Município.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

9.1. Da execução

9.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

9.1.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

9.1.3. O órgão ou entidade poderá convocar proprietário para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

9.2. Fiscalização

9.2.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

9.2.2. A fiscalização da contratação será exercida pelo(s) Servidor(es): Vera Lucia Alves, ou por outro servidor indicado pela mesma, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública;

9.2.3. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

9.3. Da Subcontratação

9.3.1. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no Termo de Referência ou na minuta da contratação.

10. DA VIGÊNCIA

10.1. O prazo de vigência será 11 (onze) meses a contar de 05 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, podendo ser prorrogado por igual período, através de termo aditivo.

11. CRITÉRIOS DO PAGAMENTO

11.1. Os pagamentos devidos serão conforme a ordem de compras emitida até o 10º dia útil do mês subsequente ao vencimento.

11.2. A CONTRATADA deverá apresentar a Nota Fiscal com descrição do objeto e quantidade discriminada e acompanhada da ordem de compras dos mesmos juntamente com as certidões de regularidade fiscal perante CND de Tributos Federais, Estaduais, Trabalhista e Municipal da Sede.

11.2.1. As Notas Fiscais deverão ser emitidas contendo:

- a) Data de emissão;
- b) Estar endereçada aos respectivos fundos;
- c) Valor unitário;
- d) Valor total;
- e) IR, detalhado conforme previsto em lei quando for o caso;
- f) A especificação dos serviços entregues;
- g) Dados da conta para depósito ou pix.

11.3. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a Contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a Contratante.

11.4. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

11.5. Previamente à emissão de nota de empenho e a cada pagamento, a Administração poderá realizar consulta ao SICAF e ou TCM-GO, para identificar possível suspensão temporária de participação em licitação, no âmbito do órgão entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas, observado o disposto no art. 29, da Instrução Normativa nº 3, de 26 de abril de 2018.

11.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência da contratada, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

11.7. Persistindo a irregularidade, a contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à contratada a ampla defesa.

11.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pelo não fornecimento, caso a contratada não regularize sua situação junto ao SICAF e ou TCM - GO.

11.9. Será interrompido o fornecimento em execução com a contratada inadimplente no SICAF e ou TCM - GO, salvo por motivo de economicidade, segurança nacional ou outro de interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade da contratante.

11.10. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

11.11. A Contratada regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

11.12. A nota fiscal a ser apresentada deve ser no formato eletrônica e deve conter todas as retenções previstas na legislação federal, estadual e municipal, a saber IRPJ, INSS, ISSQN e outros. Cabe ressaltar a aplicação do decreto municipal nº 2366 que recepciona a interpretação conforme a Constituição Federal do art. 64 da lei federal nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, do art. 15 da lei federal nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e também da instrução normativa da receita federal do Brasil nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, para fins de IRRF nas contratações de bens e na prestação de serviços realizadas pelo Município de Itapaci - GO e da outras providências.

12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

12.1. Efetuar o pagamento, dentro do prazo de até 10 (dez) dias de cada mês subsequente ao mês de locação;

12.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

12.3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

12.4. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

12.5. Responsabilizar pelos documentos de cobrança de tributos e, bem IPTU no período de locação;

12.6. Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, bem como as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;

12.7. Não modificar a destinação do imóvel.

12.8. Entregar o imóvel nas mesmas condições que o recebeu, entendendo-se: Pintura; instalações elétricas (bocais e tomadas); encanamento.

13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

13.1. Manter-se durante toda a execução do contrato em compatibilidade com as obrigações assumidas, e as condições de HABILITAÇÃO exigidas por lei;

13.2. Comunicar à administração, de imediato, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique com ou no imóvel;

13.3. Prestar todos esclarecimentos ou informações solicitadas pelo MUNICÍPIO, seus prepostos, sobre o objeto;

13.4. Entregar ao MUNICÍPIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.

13.5. Garantir ao Município, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

13.6. Manter, durante o período da locação, a forma e a destinação do imóvel;

13.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

13.8. Permitir a adaptação do layout as necessidades de ambiente e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;

13.9. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive apresentação da documentação correspondente;

14. DA RESCISÃO

14.1. O Locatário poderá rescindir este contrato a qualquer momento, durante o período de vigência, mediante comunicação prévia e devidamente fundamentada, por escrito, à Locadora, desde que não haja prejuízo a Locadora.

15. DA GARANTIA

15.1. Os Serviços mencionados neste termo de referência não carecem de garantia para fornecedores/prestadores de serviços por estarem sendo contratados dentro do Município.

16. DAS PENALIDADES E SANÇÕES

16.1. O Prestador de Serviços adjudicatário deverá observar rigorosamente as condições estabelecidas para cumprimento do item adjudicado, sujeitando-se às penalidades constantes nos artigos 162 da Lei 14.133 e suas alterações, dentre elas a suspensão do direito de licitar pelo período de 24 (vinte e quatro) meses.

16.2. A Contratada ficará sujeita, em caso de atraso na execução dos serviços ou fornecimento de bens e produtos, às penalidades previstas no ARTIGO 156, § 4º, da Lei nº 14.133/21, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal:

I. Lei Federal nº 14.133/21 – Art. 90 § 5º A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades legalmente estabelecidas e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade licitante.

16.3. Se a infração cometida se caracterizar de má-fé ou causar prejuízos ao abastecimento efetuado pela Prefeitura Municipal de Senhor do Bonfim, poderá esta impor àquela a pena de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o Poder Público ou propor à autoridade competente, a declaração de inidoneidade, pelo período de até 02 (dois) anos.

16.4. As multas são independentes entre si e a aplicação de uma não exclui a das outras, sendo descontadas do respectivo pagamento, através da retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos valores apurados.

Itapaci – GO: 04 de fevereiro de 2025.

Elaborado por: Ivânia Severina da Silva

À vista das informações contidas nestes autos e com observância às normas vigentes, **APROVO** o presente Termo de Referência.

Gestora do Fundo Municipal de Saúde
Paula De Cassia Bueno Ricler