



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021).

1.1 DO OBJETO

1.1.1. O Termo de Referência tem como objeto a Locação de 01 (um) imóvel, destinado sediar as instalações e propiciar o funcionamento da ESF (Equipe de Saúde da Família) da Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho-PE, com estimativa de uso para o ano de 2024.

1.1.2. A necessidade do espaço para a USF se justifica pelo fato de lá trabalharem 1 Médico, 1 Enfermeira, 1 Téc. Enfermagem, 1 Dentista, 1 Aux. Bucal, 1 Recepcionista e 3 ACS. Lá são realizados mensalmente em média 1700 atendimentos em consulta e acompanhamento domiciliar, prevenção, acompanhamento de hipertensão e diabéticos, vacinação, curativos, palestras sobre saúde, encaminhamentos aos especialistas e tratamento dentário.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UNID	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de móvel situado na Rua Alto do Sol, nº 75, Bairro Engenho Novo, Cabo de Santo Agostinho – PE, CEP:54.505-000, com 128 m², por 12 meses.	01	Mês 12	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00
02	Locação de móvel situado na Rua da Estrada da Embratel, nº 50, Bairro Engenho Novo, Cabo de Santo Agostinho – PE, CEP:54.589-899, com 180 m², por 12 meses.	01	Mês 12	R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00

1.1.3. O presente termo de referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado a USF, por meio da Lei nº 14.133/2021.



1.1.4. O prazo contratual será de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

1.1.5. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 21 de 23 de fevereiro de 2023.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art.6º, inciso XXIII, alínea “b” da Lei nº 14.133/2021)

2.1. Este termo refere-se à locação de imóvel localizado na Rua Alto do Sol , nº 75, Bairro Engenho Novo, Cabo de Santo Agostinho – PE, CEP: 54.505-000, por 12 meses, para a mudança de instalação da Unidade de Saúde da Família - USF, considerando que não possuímos espaço próprio e adequado para a instalação dos serviços oferecidos por essa unidade de saúde.

2.2. Considerando que o imóvel onde se encontra atualmente , locado pelo município desde 2022, situa-se em local insalubre . Além disso, há no local instabilidade da rede elétrica, com quedas frequentes de energia, o que compromete o atendimento à população devido ao mau funcionamento e quebra de equipamentos;

2.3. Considerando que nos períodos chuvosos o atual imóvel, o caminho de acesso enche de água, comprometendo o atendimento, o bem estar e saúde dos usuários e profissionais, e causando danos aos equipamentos odontológicos e mobiliários diversos, os quais ficam expostos à ferrugem, deterioração, mofo, e quebra. Além disso, a umidade do local implica em recorrentes aparecimentos de infiltrações e mofo em paredes e teto, demandando frequente necessidade de reparos prediais;

2.4. Considerando que o imóvel pretendido oferece espaços amplos, excelente localização, proporcionando um atendimento mais humanizado aos usuários. O imóvel está em perfeitas condições para uso, com aproximadamente 128m² de área construída, e o espaço total de 180m². Contém 8 cômodos, adequados ou que possam ser adaptados para abrigar 03 salas , 01 para consultório odontológico, 01 consultório médico, 01 sala de enfermagem, 01 recepção, 1 copa, 02 banheiros , ideal para o funcionamento da USF.



3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, alínea „c“)

3.1 Alternativa: Contratação de imóvel apropriado para a instalação da nova sede da USF.

3.2. Solução: Locação de imóvel destinado ao funcionamento da USF utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando-se a vantagem para ela. Foi analisado na localização onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades para a continuidade da Instalação da USF, e somente um imóvel atende aos critérios pretendidos. Atestamos, portanto, a inexistência de outros imóveis compatíveis com o padrão pretendido.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea “d” da Lei nº 14.133/21)

4.1. A contratação se dará por inexigibilidade por se tratar de contratação de locação de imóvel, de acordo os termos do art. 74, paragrafo 5º, inciso II, da Lei 14.133 de 1º de abril de 2021.

4.2. Por se tratar de objeto de natureza contínua, o prazo do contrato será de 12 meses.

4.3. O objeto demanda vistoria prévia de local.

5. DA EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea “e” e 40, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021).

5.1. A CONTRATADA deverá entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina;

5.2. A CONTRATADA deverá adaptar e/ou permitir a adaptação do *layout* do imóvel às necessidades de ambientes, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços.



5.3. A CONTRATADA deverá garantir durante o tempo da locação o uso pacífico do imóvel, em compatibilidade com as obrigações ora assumidas, bem como em relação às condições exigidas quando da presente contratação.

5.4. A CONTRATADA deverá manter a locação à forma e o destino do imóvel;

5.5. A CONTRATADA deverá responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como receber o imóvel sem a reforma, acordo entre as partes;

5.6. A CONTRATADA deverá pagar todos os impostos, especialmente o IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel;

5.7. A CONTRATADA deverá entregar em perfeito estado de funcionamento, o sistema de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

5.8. A CONTRATADA deverá informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive a apresentação da documentação correspondente.

6. DA GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f”, da Lei nº 14.133/21)

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, 1º de abril de 2021, e cada parte responderão pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

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

6.3. O fiscal do contrato 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

6.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).



6.5. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

6.6. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade à fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

6.7. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

6.8. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

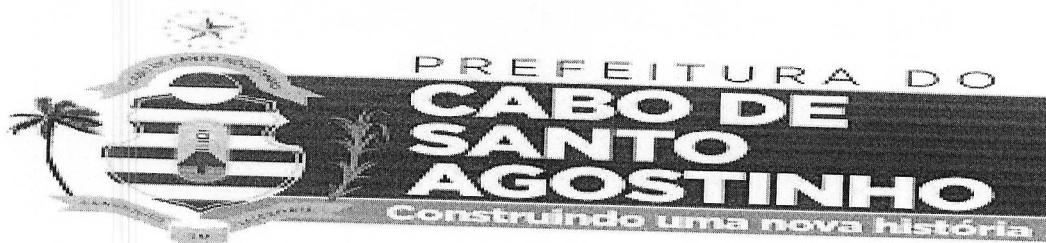
6.9. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

6.10. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §1º).

6.11. Durante os pagamentos a contratada deverá estar em dias com as certidões de regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual, Municipal e Trabalhista.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO (art. 6º, XXIII, alínea “g” da Lei nº 14.133/21)

A comprovação da execução do objeto utilizará relatório lavrado pelo fiscal de contrato, para fins de pagamento.



Do pagamento

A forma de remuneração da contratada será a acordada no instrumento contratual, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021;

Do recebimento

A locação, objeto deste instrumento, por um período de 12 meses.

8. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR MEDIANTE O USO DO SISTEMA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO (art. 74, inciso III, alínea „f“, § 3º e 4º da Lei nº 14.133/2021)

8.1. A locação deste imóvel será por meio de procedimento de inexigibilidade, art. 74, parágrafo 5º, inciso II, da Lei 14.133 de 1º de abril de 2021.

8.2. Uma vez que se trata de contratação de locação de imóvel, visto que somente esse imóvel atendeu as exigências para a instalação da continuidade da ESF.

9. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:

- 9.1 Documentos pessoais do proprietário do imóvel;
- 9.2 Documento de propriedade do imóvel-escritura ou recibo de compra e venda em nome proprietário/locador;
- 9.3 Certidão de casamento, nascimento e outros, RG, e CPF dos proprietários;
- 9.4 Comprovante de residência do proprietário;
- 9.5 Cópia do talão de energia/água do local que será locado em nome do proprietário/locador;
- 9.6 Laudo de avaliação do imóvel, acompanhado de registro fotográfico realizada por um corretor;



Do pagamento

A forma de pagamento da contratação da contratação será a seguinte: no instrumento contratual, no instrumento com o Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021.

Do recebimento

A entrega, objeto deste instrumento, em um período de 12 dias.

4. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR MEDIANTE O USO DO SISTEMA PRESELECIONADO DE LICITAÇÃO (art. 24, inciso III, alínea "b", § 1º, e 2º, da Lei nº 14.133/2021)

4.1. A licitação deste Edital será por meio do procedimento de licitação, art. 24, inciso III, alínea "b", § 1º, da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021.

4.2. Uma vez que se trata de contratação de fornecimento de bens, vale dizer, bens imóveis, sendo as exigências para a contratação de contratação de bens.

5. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

Para fins de habilitação, deverá o licitante apresentar os seguintes documentos:

Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista.

5.1. Documentos pessoais do proponente do licitante.

5.2. Documentos de identificação do imóvel-objeto ou recibo de compra e venda em nome do proponente.

5.3. Certidão de casamento, nascimento e óbito, RG e CPF dos proponentes.

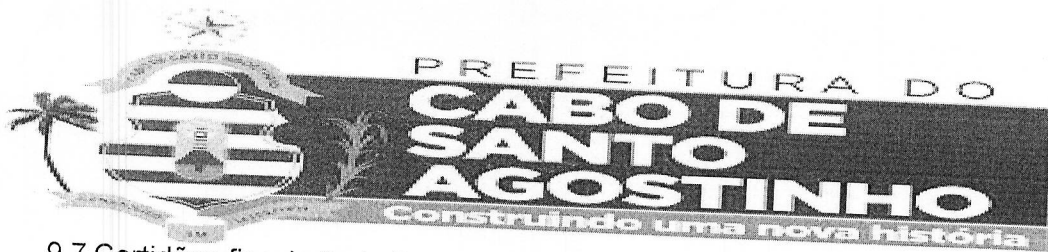
5.4. Comprovante de residência do proponente.

5.5. Cópia do livro de registro de imóveis do local que será objeto do contrato.

5.6. Cópia do registro de imóveis, acompanhado de registro fotográfico recente por um cartão.

5.7. Cópia do registro de imóveis, acompanhado de registro fotográfico recente por um cartão.

8



9.7 Certidões fiscais (trabalhista, federal, estadual e municipal);

9.8 Procuração pública original de representante, se for o caso;

9.9 Certidão negativa de Débitos referente ao IPTU;

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas referentes ao objeto deste termo, correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Subfunção 301 - Atenção Básica
Programa 159 – Atenção Primária em Saúde
Ação 4.150 – Manutenção e Qualificação e Fortalecimento da Rede de Atenção Primária
Despesa -222 - 3.3.90.00.00 - Aplicações Diretas Fonte: 16 - 1.600.0000
Despesa: 223 - 3.3.90.00.00 -Aplicações Diretas Fonte: 15 - 1.500.1002

Cabo de Santo Agostinho PE, 27 de Junho de 2024

Daniele Uchôa Barros Alves
Secretária Municipal de Saúde
PMCSA - Mat. 25397

Daniele Uchôa Barros Alves
Secretária Municipal de Saúde


Anderson Leandir Nunes
Gerente de Atenção Primária - Mat. 25038
Pref. Mun. do Cabo de Santo Agostinho

Anderson Nunes
Superintendente da Atenção Primária

