

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A DIVISÃO DE TRANSPORTE

1. OBJETO

Locação de imóvel não residencial, situado à Av. Lacerda Agostinho, remanescente do Lote A, Bairro Vigem Santa, Macaé/RJ, de propriedade da empresa MADATERRA – MADALENA TERRAPLANAGEM LTDA, com a finalidade de sediar a Divisão de Transporte de Pacientes, vinculada à Secretaria Municipal de Saúde (SEMUSA), conforme especificações descritas neste Termo de Referência.

2. CONTRATAÇÃO DIRETA

A contratação será por meio de forma direta, na forma do artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021, e também em observância ao Decreto Municipal nº 44/2021.

3. JUSTIFICATIVA

3.1. Necessidade da Contratação

Assim dispõe o ETP constante às fls. 05/08: “A Central de Frotas da Saúde se faz necessária para centralizar a gestão de toda a frota e equipe responsável pelos serviços essenciais de saúde, como o Atendimento Móvel de Urgência – 192, Transporte Sanitário Eletivo e o Transporte Fora de Domicílio (TFD). Esta centralização visa garantir um serviço mais eficiente e eficaz, fornecendo um gerenciamento mais ágil para atender conforme necessário. A principal função da central de frotas é organizar, coordenar e monitorar todos os veículos e profissionais envolvidos, promovendo a integração entre as diferentes demandas de transportes. Com isso, torna-se possível otimizar os recursos, reduzir custos operacionais e aumentar a qualidade do atendimento, garantindo que os serviços de emergência, transporte eletivo e TFD ocorram sem interrupções. O sistema de gestão integrado na central permite uma análise detalhada da demanda, o que facilita a alocação eficiente de veículos e equipes, além de permitir um acompanhamento constante das condições das viaturas e o planejamento de manutenções preventivas. Assim, é possível evitar falhas operacionais, além de oferecer uma resposta rápida e adequada aos pacientes. Além disso, uma central de frotas contribui para a transparência nas operações e na alocação de recursos, proporcionando um maior controle sobre a utilização da frota, o que se reflete diretamente na qualidade do serviço prestado à população. Com uma gestão centralizada, os processos são mais organizados, facilitando a comunicação entre os diversos setores envolvidos no atendimento. A central de frotas não apenas irá melhorar a logística e o controle operacional, mas também prioriza a capacitação constante dos funcionários e a manutenção da qualidade nos serviços prestados. Desta forma, a missão é proporcionar à população um atendimento eficiente, humanizado e de qualidade, seja em situações de urgência, necessidade de transporte eletivo. Ao centralizar todos os processos em um único local, conseguimos planejar de maneira mais eficaz as rotas, responder rapidamente às solicitações e monitorar o status de cada transporte em tempo real. Isso garante maior eficiência no tempo de resposta, o que é fundamental nos processos. A estrutura de uma central de frotas moderna também inclui o uso de tecnologias avançadas para rastreamento de veículos, comunicação direta entre as equipes e integração com sistemas de saúde para otimização de tempo e recursos. Isso contribui não apenas para a eficiência operacional, mas também para a segurança dos profissionais de saúde e dos pacientes. Com essa estrutura robusta e integrada, a central de frotas fortalece a capacidade de atendimento do sistema de saúde, proporcionando serviços de transporte mais rápidos, organizados e de qualidade para a população, seja em emergências, tratamentos programados ou transportes fora de domicílio”.

3.2. RAZÃO DA ESCOLHA DO LOCADOR

Assim dispõe o Relatório de Singularidade da Comissão de Fiscalização às fls. 131/133: “(...)O imóvel em questão está localizado na Avenida Lacerda Agostinho, remanescente do Lote A, bairro Virgem Santa, Macaé/RJ, situando-se a menos de 750 (setecentos e cinquenta) metros do HPM. Sua localização estratégica, em via de fácil acesso, representa uma importante vantagem operacional, permitindo agilidade no deslocamento das ambulâncias e demais veículos de transporte. (...) O imóvel se destaca pela sua **estrutura única e compatível com as exigências técnicas** apresentadas pela Comissão de Fiscalização, conforme registrado à fl. 09 do processo (...) Outro ponto relevante é o **acesso direto às dependências do Hotel de Deus**, permitindo uma integração operacional com a base do “192”, onde se encontram os dormitórios dos motoristas plantonistas. Tal proximidade favorece a redução do tempo-resposta nas ocorrências, além de facilitar a gestão das equipes e das escalas de trabalho (...)”.

3.3. Especificações Técnicas do Imóvel

O imóvel deve apresentar as seguintes características mínimas:

AMBIENTE	QUANTIDADE	ÁREA APROX. (3.300m ²)
Sala de Coordenação	1	15
Sala de Controle Operacional	1	20
Sala de Motoristas	1	30
Almoxarifado/Estoque	1	25
Oficina/Central de Manutenção	1	40
Garagem Coberta	20 vagas	800
Sanitários (Masc./Fem.)	2	10
Copa	1	10
Sala de Espera	1	20
Sala de Atendimento	1	15
Estacionamento (descoberto)	1	1.800

Total estimado de área construída: 1.401,44 m².

O imóvel deverá possuir ligação elétrica trifásica, reservatório de água compatível com uso institucional e condições estruturais adequadas ao tráfego e estacionamento de veículos leves e pesados.

4. VALOR TOTAL ESTIMADO

O valor total estimado para a locação anual do imóvel é de **R\$ 650.738,88** (seiscentos e cinquenta mil, setecentos e trinta e oito reais e oitenta e oito centavos).

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta dos recursos consignados na seguinte dotação orçamentária:

Programa de trabalho nº: 10.122.0037.2.203

Elemento de Despesa nº: 3390.39

Código Reduzido nº: 3123

Fonte de Recurso: 704.1

Valor Total Estimado: R\$ 27.114,12 (vinte e sete mil, cento e quatorze reais e doze centavos).

Foi solicitada a inclusão da despesa no PCA 2025, através do Ofício 15859/2025;

Sendo atendido pela Secretaria Municipal de Governo que autorizou, em caráter extraordinário, a contratação da despesa referente ao processo 402531/2025, conforme fls. 128.

6. MODELO DE LOCAÇÃO

6.1. O Modelo de locação pretendido é o **tradicional**, ou seja, é locado apenas o imóvel sem nenhum outro serviço incluso.

7. PRAZO DA LOCAÇÃO

A vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável por iguais períodos, conforme art. 107 da Lei Federal 14.133/2021.

8. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

A especificação completa do imóvel encontra-se no laudo de avaliação às fls. 57/62, elaborada pelo arquiteto e urbanista Marcelo Mello Azevedo Terra, Matr.: 012685.

9. CRONOGRAMA FÍSICO E FINANCEIRO

DISCRIMINAÇÃO		TOTAL DO ITEM	UNID.	1º MÊS	2º MÊS	3º MÊS	4º MÊS	5º MÊS	6º MÊS
01.	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA USO NÃO RESIDENCIAL SITUADO À AV. LACERDA AGOSTINHO REMANESCENTE DO LOTE A, VIRGEM SANTA, MACAÉ/RJ, VISANDO ATENDER AS NECESSIDADES DE DISPOSITIVO DE SAÚDE VINCULADO A SECRETARIA MUNICIPAL EXECUTIVA DE ATENÇÃO BÁSICA.	R\$: 23.128,04	%	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33
				R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12
			UNID.	7º MÊS	8º MÊS	9º MÊS	10º MÊS	11º MÊS	12º MÊS
			%	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33
				R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12
			UNID.	13º MÊS	14º MÊS	15º MÊS	16º MÊS	17º MÊS	18º MÊS
			%	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33
				R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12
			UNID.	19º MÊS	20º MÊS	21º MÊS	22º MÊS	23º MÊS	24º MÊS
			%	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33
	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12	R\$: 27.114,12			
TOTAL DO ITEM		R\$ 650.738,88							

Os valores acima evidenciados na tabela, tiveram como base a pesquisa realizada nos elementos 01 a 12, conforme fls. 30/42.

Quanto ao documento de suporte do valor estimado da contratação, encontra-se às fls. 20/73, emitido pela Secretaria Municipal Adjunta de Obras.

10. FORMA DE PAGAMENTO

Os pagamentos serão efetuados mensalmente, em até 30 dias após a apresentação do Termo de Recebimento Definitivo e documentos fiscais regulares

10.1. VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO

De acordo com o laudo de obras (fl. 29), emitido pelo arquiteto e urbanista Marcelo Mello Azevedo Terra, Matr.: 012685, o valor de aluguel apurado foi de R\$ 27.114,12 (vinte e sete mil, cento e quatorze reais e doze centavos).

11. OBRIGAÇÕES DO LOCADORA

11.1. Disponibilizar o imóvel objeto livre e desocupado, sem custo adicional de pagamento de taxa de condomínio e/ou associação assemelhada, DATI, ITR e seguro predial.

11.2. Apresentar ao Locatário, toda documentação que possuir referente ao imóvel, inclusive a certidão do Habite-se, no ato de assinatura do contrato.

11.3. Responder pela evicção do imóvel, providenciando e arcando com as despesas e eventuais custas judiciais a fim de garantir o uso do imóvel pelo Locatário.

11.4. Dentro de sua possibilidade, a Locadora garantirá ao Locatário, o uso pacífico do imóvel, desde que atenda as legislações vigentes as quais está vinculado.

11.5. Não ceder ou dar em garantia, a qualquer título, no todo ou em parte, os créditos de qualquer natureza, decorrentes ou oriundos do contrato de locação, salvo com autorização prévia e por escrito do Locatário.

11.5.1. No caso de cessão de crédito, a Locadora opõe ao Cessionário dos créditos, as exceções que lhe competirem, principalmente a prévia disponibilidade integral do objeto da locação.

11.6. Arcar com os impostos de qualquer natureza, taxas, contribuições de melhorias e prêmios de seguro, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do Contrato ou de suas prorrogações, exceto, os encargos de luz, água e saneamento.

11.6.1. Durante o período de vigência do contrato, incluindo suas prorrogações, o imóvel ficará isento de IPTU. A isenção fica condicionada a requerimento por escrito do proprietário e, se efetuará após os trâmites necessários do município.

11.7. A Locadora deverá informar ao Locatário endereço de e-mail eletrônico através do qual serão realizadas as comunicações, intimações e notificações, devendo estar a Locadora ciente dos prazos constantes na referida Lei, bem como, estar ciente do que se sujeitará a remessa das respectivas manifestações por via eletrônica.

12. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

12.1. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação das avarias a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

12.1.2. Restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

12.2. O Locatário poderá realizar obras de adaptação ou reforma no imóvel ora locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização, mediante notificação ou manifestação prévia do Locador, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem afetar a estrutura e o funcionamento do imóvel.

12.3. As benfeitorias voluntárias serão indenizadas pelo Locador, quando por ele previamente autorizadas.

12.4. Finda a locação, será promovida vistoria no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo Locador, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos de danos excedentes dos desgastes resultantes do uso normal, indenizações e compensações não enquadradas nos parágrafos anteriores, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes.

12.5. Levar imediatamente ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, ficando este responsável pela realização dos reparos no prazo de 30 (trinta) dias, tais como, mas não somente, vazamentos no telhado e da rede hidráulica, problemas na rede elétrica de distribuição dentro do imóvel e nas tubulações de esgoto, desde que não advindas de mau uso e infiltrações provenientes de umidade no solo.

13. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

13.1. Caberá a Gestora do Contrato, funcionária pública abaixo designada, o acompanhamento da execução da contratação, inclusive suas prorrogações e aditamentos, quando for o caso, objetivando a verificação e controle de valores e especificações, bem como de outros elementos necessários à boa execução da contratação.

- Gabriela de Aguiar Silva Paula – Matr.: 408.777

13.2. Caberá à Comissão de Fiscalização, formada pelos servidores abaixo indicados, a fiscalização da contratação, ficando responsáveis pelo recebimento, devendo acompanhar e anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização de falhas e/ou defeitos observados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do contrato:

1. Sione Vaz da Silva - Matr.: 39.927
2. Vitor de Almeida Maia - Matr.: 408.498
3. Thais Coelho Bastos Azevedo – Matr.: 408.743

13.3. Caberá à Comissão de Fiscalização:

a) Solicitar ao Locador todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

- b)** Comunicar ao Locador o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;
- c)** Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;
- d)** Receber e atestar os recibos de aluguel e encaminhá-los à Unidade competente para pagamento.
- e)** Vistoriar o imóvel no início e no final da locação, e sempre que entender necessário, elaborando Laudo Circunstanciado sobre o estado de conservação do bem, acompanhado de fotografias.

14. MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCO

Risco	Descrição	Probabilidade	Impacto	Ação Preventiva	Ação de Contingência	Responsável
R1	Imóvel atende às exigências legais (acessibilidade, segurança, habitabilidade)	Média	Alto	Realizar vistoria técnica e jurídica prévia com checklist normativo	Suspender contratação e buscar novo imóvel	Comissão de Fiscalização
R2	Valor locatício acima do praticado no mercado	Média	Alto	Realizar avaliação técnica com base em laudo de avaliação imobiliária	Reabrir processo com nova pesquisa de mercado	Secretaria Municipal Adjunta de Obras
R3	Inadimplemento contratual por parte do locador	Baixa	Médio	Verificar antecedentes do locador e cláusulas de penalidade	Aplicar penalidades e buscar novo imóvel	Fiscal do Contrato
R4	Necessidade de adaptações no imóvel após assinatura do contrato	Média	Médio	Incluir cláusula de responsabilidade do locador por adequações	Formalizar aditivo contratual com prazos e custos definidos	Gerência Comissão de Fiscalização
R5	Rescisão antecipada por interesse público	Baixa	Alto	Prever cláusula de rescisão unilateral com aviso prévio	Negociar encerramento amigável e buscar novo imóvel	Ordenador de Despesa

15. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

15.1. Este Termo de Referência é parte integrante e complementar às cláusulas e condições previstas Contrato de Locação, vinculando as partes para todos os fins.

Elaborado por: Gabriela de Aguiar Silva Paula

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

Macaé/RJ, 26 de agosto de 2025.

Ordenador de Despesas
Lucas Dias Rodrigues
Secretário Municipal de Saúde