

ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1.1. O presente termo de referência tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO PONTO DE APOIO LOCALIZADO NO POVOADO ESTANCINHA, NESTE MUNICÍPIO**, através de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Secretaria Municipal da Saúde, necessita de imóvel para funcionamento do PONTO DE APOIO no Povoado Estancinha, para isso pretende alugar por inexigibilidade de licitação, o imóvel situado no Povoado Estancinha – Lagarto/SE.

2.1. Considerando que a Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, determina que é inexigível a licitação, *in verbis*:

*V – Aquisição ou **locação de imóvel** cujas características de instalações e de localização tornem necessárias sua escolha.*

2.3. Considerando a necessidade de prover um local adequado para o funcionamento PONTO DE APOIO NO POVOADO ESTANCINHA.

2.4. Nesse contexto, justifica-se o pedido em face da necessidade da locação de imóvel que apresente as características necessárias para o desenvolvimento das atividades realizadas pela Secretaria Municipal da Saúde.

2.5. Do Imóvel

2.5.1. O imóvel a ser locado, será destinado para o fim especificado, ideal para a manutenção da prestação dos serviços de saúde a população daquela localidade.

2.5.2. O imóvel objeto da pretensa contratação é de fácil acesso, situado no Povoado Estancinha – Zona Rural – Lagarto/SE.

2.5.3. O imóvel devido às suas características de projeto, é ideal para atender a demanda, conforme Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, emitido pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens. Não havendo, portanto, qualquer registro de imóveis municipais que

ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

apresentem as características ou a localização exigida para atender de maneira satisfatória a necessidade estabelecida neste contexto.

2.6. Da Realização de Estudo Técnico Preliminar

2.6.1. A Lei Federal nº 14.133/2021, precisamente em seu artigo 72, inciso I, nos traz que os processos de contratação direta, nos casos de inexigibilidade e dispensa de licitação, deverão ser instruídos com documentos que dentre outros constam o Documento de Formalização de Demanda e se for o caso, o Estudo Técnico Preliminar (ETP).

2.6.2. O estudo técnico preliminar desempenha um papel crucial em processos de contratação regidos pela Lei nº 14.133/2021, etapa fundamental para garantir a eficiência, transparência e legalidade dos procedimentos de contratação realizados pela Administração Pública.

2.6.3. Outro aspecto importante é que o estudo técnico preliminar fornece subsídios para a elaboração dos termos de referência ou projeto básico, documentos essenciais que orientam o processo licitatório ou a contratação direta.

2.6.4. O estudo técnico preliminar anexo a este Termo de Referência, conclui que a locação o imóvel apresenta vantagens técnicas e operacionais, proporcionando um melhor custo e continuidade na oferta de serviços em comparação com outras opções disponíveis no mercado.

2.6.5. O estudo técnico preliminar desta contratação pôde ser simplificado em razão dentre outras, de não haver tempo hábil para a realização de um estudo pormenorizado das opções disponíveis para atendimento da demanda apresentada.

3.DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

3.1. Considerando as necessidades apontadas no Documento de Formalização de Demanda;

3.2. Considerando que após consulta ao Departamento de Patrimônio não há imóvel próprio, nas condições apontadas no Documento de Formalização de Demanda;

3.3. Somando as considerações acima ao fato do imóvel situado no Povoado Estancinha zona rural – Lagarto/SE, ter sido avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Permanentes da Secretaria Municipal de Obras, apresentando o valor para aluguel do referido imóvel.

ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

3.4. Quanto a forma de contratação, a mesma ocorrerá por meio de inexigibilidade de licitação, visto que a pretensa contratação se enquadra nos termos do inciso V, artigo 74 da Lei Federal nº14.133/2021.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. Se tratado da natureza da contratação, não foram estabelecidos os critérios sustentáveis para essa contratação.

4.2. Não será permitida a subcontratação de quaisquer serviços ou atividades relacionadas ao objeto deste processo, sob nenhuma circunstância.

4.3. Entende-se por subcontratação qualquer transferência de responsabilidades, total ou parcial, para terceiros, seja ela formal ou informal, remunerada ou não.

4.4. A proibição de subcontratação tem por objetivo preservar a integridade do contrato e garantir que as partes contratantes tenham controle direto sobre a execução das atividades e o cumprimento das obrigações estabelecidas neste instrumento;

4.5. A violação desta cláusula acarretará em medidas legais cabíveis, incluindo a rescisão imediata do contrato e eventuais indenizações por perdas e danos causados.

5. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

5.1. É necessário entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos no contrato, em conformidade com as especificações exigidas pelo Órgão:

5.2. Garantir a manutenção e conservação do imóvel durante o período de locação e atender as solicitações, caso haja, sobre problemas estruturais ou reparos solicitados pela CONTRATANTE;

5.3. Fornecer ao Órgão todos os documentos necessários para comprovar a propriedade do imóvel e sua regularidade fiscal como escritura do imóvel e certidão negativa de IPTU;

5.4. Faz-se fundamental que todas essas obrigações sejam claramente estipuladas no contrato de locação celebrado entre a SMS e o locador, garantindo transparência e clareza sobre as responsabilidades de cada parte ao longo da vigência do contrato.

6. DAS ATRIBUIÇÕES DA CONTRATANTE

6.1. Fiscalizar e acompanhar a execução do objeto contratual;

ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

- 6.2. Realizar o pagamento do aluguel nos prazos estipulados no contrato de locação;
- 6.3. Utilizar o imóvel para os fins específicos descritos no contrato de locação, respeitando as condições estabelecidas;
- 6.4. Comunicar ao locador qualquer problema estrutural ou necessidade de reparo que ultrapasse a manutenção ordinária;
- 6.5. A administração Pública não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculado à execução do presente Termo de Referência, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da futura Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados;

7. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO

- 7.1. 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;
- 7.2. 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.
- 7.3. **A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por servidor designado em portaria após a assinatura do contrato**(Lei nº 14.133 de 2021, art 117, caput).
- 7.4. A gestão do contrato será feita por **Caíque da Silva Costa, CPF: 031.XXX.XXX-50.**

8. DO PAGAMENTO DA CONTRATAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

- 8.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 8.2. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento;
- 8.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável;