

TERMO DE REFERÊNCIA

I – OBJETO

Contratação de locação de imóvel urbano para instalação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS).

II – DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Itaporã-MS, possui 24.137 habitantes, localizado na região centro-sul do Estado de Mato Grosso do Sul, compreende os Distritos de Montese, Piraporã, Santa Terezinha Carumbé, e ainda, reserva indígena e comunidades rurais de Canhadão, Arasselva, Bandeirante, Alto Sardinha, Tatuí, Córrego Seco e outras, neste sentido, o município de Itaporã enquadra-se para a implantação do CAPS I que é indicado para municípios ou regiões de saúde com população acima de 15 mil habitantes.

O Centro de Atenção Psicossocial do tipo CAPS I atende pessoas de todas as faixas etárias que apresentam prioritariamente intenso sofrimento psíquico decorrente de problemas mentais graves e persistentes, incluindo aqueles relacionados as necessidades decorrentes do uso prejudicial de álcool e outras drogas, e outras situações clínicas que impossibilitem estabelecer laços sociais e realizar projetos de vida.

A portaria GM/MS Nº 5.476, de 10 de outubro de 2024, habilitou o Município de Itaporã a receber, em parcela única o incentivo de implantação de Centro de Atenção Psicossocial (CAPS I), no entanto, a administração municipal não possui imóvel adequado para implantação do CAPS, sendo necessário providências que viabilizem a disponibilização de imóvel minimamente estruturado com espaço interno amplo e arejado construído em alvenaria, com dependências adequadas para instalação de consultórios médico, de enfermagem, psicologia, banheiros masculino e feminino para pacientes e funcionários, cozinha ampla para as refeições dos pacientes, espaço externo amplo e arejado para realização de recreação e atividades de terapia ocupacional, com localização central, de fácil acesso destinado exclusivamente para ações e serviços de saúde humana.

O presente estudo tem como objetivo avaliar a viabilidade da locação de imóvel urbano destinado à instalação de Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), em conformidade com o disposto no art. 74, inciso V, § 5º, e incisos I, II e III da Lei 14.133/2021. Este levantamento preliminar busca analisar a adequação do imóvel às necessidades identificadas, com vistas à promoção de atendimento de qualidade à população, destacando a singularidade da solução proposta.

Conforme levantamento realizado, constatou-se a inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam às demandas necessárias para a instalação de Centro de Atenção Psicossocial (CAPS). A contratação de um imóvel urbano na região da saúde é essencial para a ampliação e melhoria do acesso aos serviços de reabilitação física, com impacto direto na qualidade de vida dos munícipes.

Para atender plenamente às demandas de implantação do CAPS, o imóvel a ser locado deve apresentar as seguintes características mínimas:

I. (Três) **Salas** para à realização de atividades clínicas de promoção de saúde e terapia, bem como a realização de dinâmicas, proporcionando um espaço funcional para atividades de socialização;

II. **Cozinha com infraestrutura** que permita suprir as necessidades operacionais do CAPS;

III. (02) Dois **Banheiros com** estrutura sanitária suficiente e adaptada às necessidades dos pacientes e servidores;

IV. **Sala de grandes dimensões** para sala de recepção e espera;

V. **Pátio amplo, com área coberta, e espaço para estacionamento e acesso de veículos**, capaz de comportar a entrada de ambulâncias;

VI. **Localização na "região da saúde"** com proximidade aos demais órgãos de saúde municipal, como a gerência de saúde, USF central, farmácia municipal e hospital municipal.

O imóvel identificado para locação possui as seguintes especificações conforme laudo de avaliação (**Anexo I**):

Área total: 253,27 m², com 03 quartos, 03 banheiros, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 01 cozinha, varanda e garagem.

A escolha do imóvel identificado apresenta uma série de fatores que evidenciam sua singularidade e vantagem em relação à construção de uma nova estrutura. Entre os principais aspectos, destacam-se:

- a) **Prontidão para uso:** O imóvel já se encontra edificado e adequado para as finalidades propostas, dispensando o tempo necessário para a elaboração de projetos, aprovações legais e execução de obras.
- b) **Redução de custos iniciais:** A locação elimina os custos elevados de construção, como aquisição de terrenos, materiais, mão de obra e fiscalização, representando uma solução economicamente mais viável.
- c) **Flexibilidade contratual:** Caso surjam novas demandas, ou seja, necessário buscar outras soluções, a locação permite ajustes e revisões contratuais com maior facilidade do que uma estrutura própria.
- d) **Localização estratégica:** O imóvel está situado na "região da saúde", garantindo maior integração com os demais serviços e maior comodidade aos pacientes, servidores e profissionais de saúde.
- e) **Eficiência:** A estrutura existente permite o início imediato das atividades, assegurando que a população seja atendida sem interrupções ou atrasos prolongados.
- f) **Conformidade com a legislação vigente:** O processo de locação segue os preceitos do art. 74 da lei de licitações, atendendo aos requisitos de vantagem e economicidade exigidos para contratações públicas.

A locação do imóvel identificado apresenta os seguintes benefícios:

- **Aproximação da rede de serviços de saúde:** A localização estratégica na "região da saúde" facilita a integração entre os serviços e otimiza o atendimento à população.
- **Adequação às necessidades funcionais:** A configuração dos espaços internos e externos do imóvel atende às demandas de implantação do CAPS.
- **Segurança:** O imóvel cercado e fechado por portões garante a proteção dos equipamentos, veículos e pessoas.
- **Viabilidade estrutural:** A presença de espaços amplo e funcional reduz a necessidade de adaptações e permite o início imediato das atividades.

Diante da análise apresentada, verifica-se que a locação do imóvel descrito é viável, vantajosa e estratégica, atendendo plenamente às necessidades para a instalação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), inclusive quanto a localização, estando a 550 metros do Hospital Municipal, e a 400 metros da USF Central, conforme imagens a seguir:

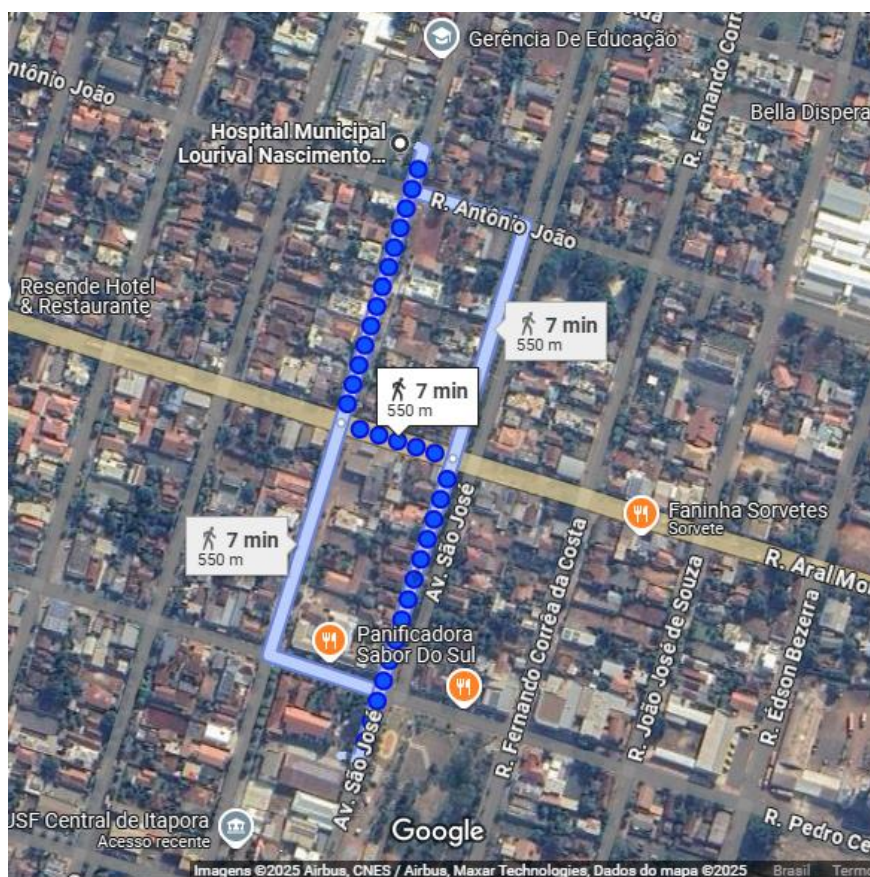


Imagem 01.

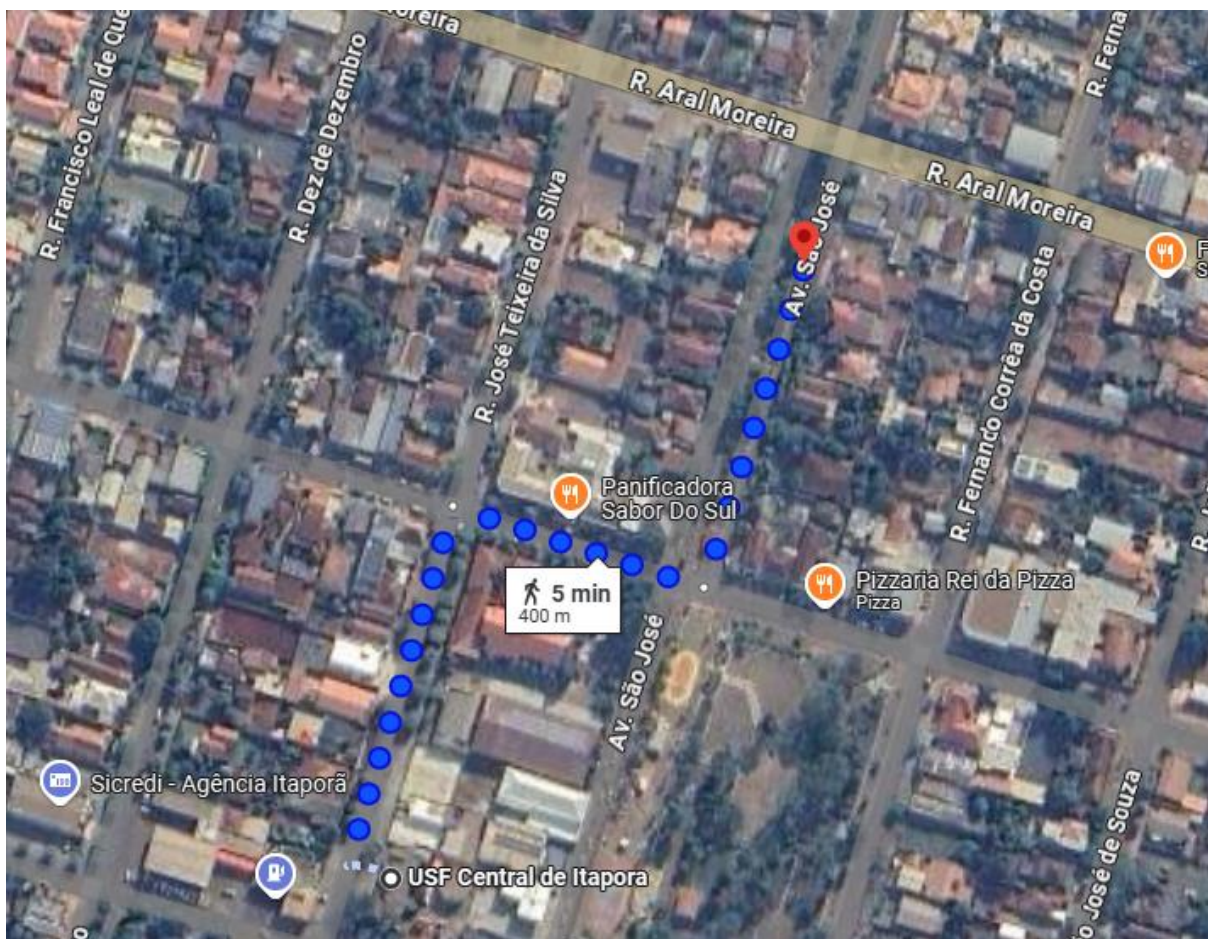


Imagem 02.

Conforme artigo 74, inciso V, § 5º da lei 14.133/21 temos as seguintes regras sobre a locação de imóveis:

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 comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Neste sentido, temos que o laudo técnico de avaliação (**Anexo I deste termo de referência**) atende a necessidade exteriorizada na **alínea I** supramencionada, o documento intitulado “Certificação de Inexistência de Imóveis Públicos” (**Anexo II deste termo de referência**), vem atender o requisito demandado na **alínea II**, e a respeito das justificativas requisitadas na alínea III, estão elencadas

no documento intitulado “JUSTIFICATIVA: SINGULARIDADE, EVIDENTE VANTAJOSIDADE E VALOR” (**Anexo III deste termo de referência**), contudo podemos destacar neste estudo que a compreensão para tal regra vem do pressuposto pensamento que repousa sobre a **inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada, “singularidade”)**.

Segundo Renato Geraldo Mendes e Egon Bockmann Moreira, ao comentarem o inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93.

A solução (objeto) é singular quando ela é única, ou seja, **quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ela como um equivalente perfeito**; o objeto é singular por ser único, especial, particular, **como nos incs. X e XV** (aquisição de obras de arte e objetos históricos) do art. 24 da Lei nº 8.666/93. Grifei.

Ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto, em função de suas condições de instalação e localização atenderem as necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta, **desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então “necessária” (para utilizar a expressão adotada pela nova Lei de Licitações) essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.**

Interessante reforçar que **singularidade não se confunde com exclusividade**. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de uma potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. E, nesse caso, a **motivação** quanto à opção de compra ou locação mais adequada à administração municipal passará pela análise dos quesitos indicados no artigo 74, inciso V, § 5º alíneas I, II e III, da lei 14.133/21.

Diante dos fatos, aqui mensurados à necessidade de locação de imóvel na zona urbana conhecida como “região da saúde”, será imprescindível para promover qualidade de vida aos munícipes, uma vez que a certeza da procura pela excelência da estrutura para o atendimento está inserida e ocorrente, com o espaço que será destinado ao uso, sendo amplo e bem localizado, contentará e alcançará maiores resultados e maior comodidade a servidores e pacientes.

Ainda, mais uma vez, vale salientar que a Administração Pública é composta por diversos órgãos visando a uma melhor gestão de todas as áreas de sua competência, contudo, ela não possui imóveis suficientes para atender a todas as gerências do Município, justificamos assim a necessidade da locação do referido bem particular, visto que o mesmo atende as necessidades da Gerência Municipal de Saúde e foi o único imóvel disponível para locação encontrado em área central com os requisitos demandados, como por exemplo a necessidade de haver três quartos para serem utilizados como salas para à realização de atividades clínicas de promoção de saúde e terapia.

Ademais sobre a situação do imóvel em questão, foi apresentado laudo de vistoria técnica pelo Departamento de Projetos e Convênios onde não se constatou nenhum problema na estrutura do imóvel, o referido documento menciona que o imóvel se encontra com bom acabamento e que todos os aspectos de conservação e manutenção apresentam-se em ótimas condições de uso.

Conclui-se então que a solução proposta, a partir das exigências elencadas é a via que melhor delibera a rogativa, com seus pontos sendo em quase toda sua totalidade em prol e assertivos para evidente melhoria e benfeitoria as demandas e rotinas laborais da Gerencia Municipal de Saúde de Itaporã, através da locação do imóvel registrado sob matrícula 1.358, conforme detalhamento a seguir:

IMÓVEL AVALIADO, REGISTRADO CONFORME MATRÍCULA N° 1.358 - AVENIDA SÃO JOSÉ, 786, CENTRO - ITAPORÃ					
PROPRIETÁRIOS - EVAIR DORETO, ALBERTO DORETO, IDALIZIO DORETO, CLARICE DORETO HERNANDO, TELMA DORETO GUERINO					
Item	Unid.	Quant.	Descrição do Produto/Serviço - Código: 140.001.015	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	MÊS	12	Locação de imóvel urbano para instalação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), com os seguintes requisitos contar com no mínimo 03 (três) quartos para instalação de consultórios; Espaço para sala de espera; Espaço para recepção; Cozinha ampla; 02 (dois) banheiros; Garagem ampla com espaço para embarque e desembarque de pacientes.	R\$ 3.795,00	R\$ 45.540,00
VALOR TOTAL					R\$ 45.540,00

III – DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução seria a locação de imóvel urbano para instalação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), a fim de atender a Gerência Municipal de Saúde de Itaporã no sentido de viabilizar a infraestrutura mínima para implantação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) no município de Itaporã - MS.

IV – DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Deverá ser livre de dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam interferir na locação do imóvel.

4.1. CONDIÇÕES DE ENTREGA.

O imóvel deverá estar em condições de uso sem goteiras ou infiltrações que prejudiquem seu funcionamento.

A estrutura da cobertura deverá estar em bom estado de conservação, e sem sinais de danos as suas colunas de sustentação.

O imóvel deverá possuir no ato de sua entrega todas as fechaduras em perfeito funcionamento e a entrega das chaves deverá ser realizada logo após a assinatura do contrato de locação.

O imóvel deverá possuir instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento.

4.2 PRAZO DE ENTREGA.

Disponibilização imediata do imóvel com entrega das chaves logo após a assinatura do contrato.

4.3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel está localizado na avenida São José, nº 786, Centro, Itaporã/MS, CEP 79890-000

Sobre a situação física do imóvel em questão, foi apresentado laudo de vistoria técnica pelo Departamento de Projetos e Convênios onde não se constatou nenhum problema na estrutura do imóvel.

4.4. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel deverá atender os seguintes requisitos mínimos:

I. (Três) Salas para à realização de atividades clínicas de promoção de saúde e terapia, bem como a realização de dinâmicas, proporcionando um espaço funcional para atividades de socialização;

II. Cozinha com infraestrutura que permita suprir as necessidades operacionais do CAPS;

III. (02) Dois Banheiros com estrutura sanitária suficiente e adaptada às necessidades dos pacientes e servidores;

IV. Sala de grandes dimensões para sala de recepção e espera;

V. Pátio amplo, com área coberta, e espaço para estacionamento e acesso de veículos, capaz de comportar a entrada de ambulâncias;

VI. Localização na "região da saúde" com proximidade aos demais órgãos de saúde municipal, como a gerência de saúde, USF central, farmácia municipal e hospital municipal.

V – DO MODO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

Cumprindo o disposto no artigo 117, da Lei nº 14.133/21, a execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo fiscal de contratos designado pela Administração.

a) O fiscal de contratos anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do objeto, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos, podendo recusar o objeto da contratação que estiver em desacordo com o padrão de qualidade, ou impróprio para a finalidade a que se destina;

b) As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal de contratos deverão ser encaminhadas aos seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas necessárias.

Conforme o art. 120 da Lei nº 14.133/21, 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 a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante.

A Administração, na gestão do contrato, buscará garantir o cumprimento de obrigações do Contratado, são elas:

- a) Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela contratante, obrigando-se a atender com brevidade;
- b) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições e exigências constantes deste instrumento, inclusive todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;
- c) Responsabilizar-se civil, administrativa e criminalmente por qualquer descumprimento das disposições legais e contratuais, inclusive por acidentes decorrentes da sua ação ou omissão;
- d) Arcar com todos os custos com impostos, taxas, pedágios, fretes e demais despesas que, porventura, que decorrerem da execução do objeto da contratação;
- e) Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da contratação.

VI - VIGÊNCIA DO CONTRATO E OU INSTRUMENTO EQUIVALENTE.

O contrato deverá ter vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado nos termos da Lei nº 14.133/21.

VII - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Os pagamentos devidos ao LOCATÁRIO(A) referente a locação serão efetuados através de créditos em conta bancária, no prazo de até 10 (dez) dias, após a apresentação da respectiva documentação fiscal, devidamente atestada pelo setor competente, conforme dispõe o Art. 92, inciso V, combinado com o Art. 140, inciso I, alínea "b", da Lei Federal n.º 14.133/21 e alterações. O pagamento relativo à locação, será efetuado mensalmente, pela vigência de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato, em até 10 (dez) dias úteis após o vencimento da mensalidade, devidamente atestada pela autoridade competente.

As faturas correspondentes a locação, deverão constar o número do Processo de Inexigibilidade, e do contrato firmado.

Serão retidos os tributos e taxas legais do valor da Nota Fiscal, se for o caso.

Os pagamentos devidos ao locatário(a) serão por meio de Ordem Bancária, devendo para isso ficar especificado:

- Nome do Banco.
- Agência com a qual opera.
- Localidade.

- Número da conta corrente em que deverá ser efetivado o Crédito.

As faturas deverão ser preenchidas com as descrições constantes na Autorização de Fornecimento ou Nota de Empenho, bem como quantidade, valor unitário, valor total de cada item e valor total da mensalidade, ou seja, em conformidade com a anuência apresentada no processo licitatório.

O pagamento somente será efetuado após a comprovação pela LOCATÁRIA de que se encontra em dia com todas as condições de habilitação exigidas na licitação, ou seja, mediante apresentação das certidões negativas de débitos com a Receita Federal, Estadual, Municipal, FGTS e Trabalhistas, em plena validade, nos termos do Art. 92, XVI Lei 14.133/21.

Caso se constate erro ou irregularidade na fatura, o Município de Itaporã, a seu critério, poderá devolvê-la, para as devidas correções, ou aceitá-la, com a glosa da parte que considerar indevida.

Na hipótese de devolução, a fatura será considerada como não apresentada, para fins de atendimento.

Os eventuais encargos financeiros, processuais e outros, decorrentes da inobservância, dos locadores, de prazo de pagamento, serão de sua exclusiva responsabilidade.

Não será efetuado qualquer pagamento aos locadores enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidades.

O Município não efetuará nenhum pagamento a licitante vencedora sem a devida apresentação da fatura, além das demais exigências legais.

VIII - OBRIGAÇÕES DO (A) LOCADOR(A)

Cumprir todos os compromissos financeiros assumidos com o LOCATÁRIO;

A despesa com IPTU do imóvel será de responsabilidade do LOCADOR;

Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente ao Município de ITAPORÃ-MS ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução deste Contrato, não excluindo ou reduzindo esta responsabilidade à fiscalização ou acompanhamento pelo representante do Município;

Não será efetuado qualquer pagamento o LOCATÁRIO enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

O LOCADOR(A) deve entregar o imóvel com instalações que estejam operacionais, incluindo sistemas elétricos, hidráulicos e de saneamento.

O LOCADOR(A) é responsável por realizar reparos estruturais no imóvel, como problemas na estrutura do prédio, infiltrações, cobertura e sistemas hidráulicos ou elétricos principais.

Eventuais reparos devem ser realizados em prazo razoável, sem prejudicar a continuidade dos atendimentos.

Responsabilizar-se por todos os encargos sociais, trabalhista, previdenciários, fiscais, comerciais e outros resultantes da execução desse contrato. A inadimplência do locador, com referência a esses encargos, não transfere ao locatário a responsabilidade de seu pagamento, nem poderá onerar o objeto do contrato.

Deve disponibilizar toda a documentação legal do imóvel, incluindo matrícula atualizada, certidão negativa de débitos relacionados ao imóvel e alvarás exigidos para seu uso.

Manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na presente licitação, bem como a compatibilidade com as obrigações assumidas.

O LOCADOR(A) deve assegurar que o imóvel possa ser utilizado pelo locatário sem qualquer interferência de terceiros, garantindo a posse direta do imóvel.

O pagamento de impostos incidentes sobre a propriedade do imóvel, como IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), é de responsabilidade do(a) LOCADOR(A), salvo estipulação contratual em contrário.

Manter sob sigilo todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato. Instruir o fornecimento do imóvel com as notas fiscais correspondentes, juntando cópia da solicitação expedida pela gerência solicitante.

Cumprir todas as leis e posturas federais, estaduais e municipais pertinentes e responsabilizar-se por todos prejuízos decorrentes de infrações a que houver dado causa.

Obrigações e responsabilidades previstas pela Lei Federal nº 14.133/2021 e demais legislações pertinentes.

Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente ao Município de Itaporã-MS ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução deste contrato, não excluindo ou reduzindo esta responsabilidade à fiscalização ou acompanhamento pelo representante do Município.

IX- OBRIGAÇÕES DO(A) LOCATÁRIO(A)

As despesas referentes ao consumo de água e luz, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO;

O LOCATÁRIO obriga-se a fazer, por sua própria custa inteira solidez e perfeição, todos os reparos e consertos, de qualquer natureza, de que necessite o imóvel locado, de modo a mantê-lo, permanentemente, em perfeitas condições de higiene, limpeza e segurança, satisfazendo, inclusive a qualquer exigência de autoridades públicas;

O LOCATÁRIO não poderá ceder a presente locação, sublocar e nem a transferir, sob qualquer pretexto, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do LOCADOR;

A manutenção de pintura e instalações em perfeito estado de funcionamento, como ora são entregues, serão feitos pelo LOCATÁRIO com material da mesma qualidade, ficando a critério do LOCADOR as cores.

O LOCATÁRIO confessa neste instrumento ter vistoriado o imóvel ora locado, conforme termo de vistoria em anexo ao contrato e que fará parte integrante deste e que o recebe em perfeito estado obrigando-se a manter e a restituir da maneira em que o recebe, ou seja, em perfeito estado de conservação, higiene, limpeza e funcionamento. Todos os estragos que vierem a existir no imóvel em apreço deverão ser reparados pelo LOCATÁRIO.

Providenciar os pagamentos ao LOCADOR(A) na apresentação das Notas Fiscais/Faturas devidamente atestadas nos prazos fixados.

O LOCATÁRIO deve realizar o pagamento pontual dos valores de locação estabelecidos no contrato, respeitando as condições ajustadas, como periodicidade e forma de pagamento.

Cumprir todos os compromissos financeiros assumidos com o LOCADOR(A).

Notificar, formal e tempestivamente, o LOCADOR(A) sobre as irregularidades observadas no cumprimento deste Contrato;

Notificar o LOCADOR(A) por escrito e com antecedência, sobre multas, penalidades e quaisquer débitos de sua responsabilidade;

O LOCATÁRIO(A) deve assegurar o cumprimento das normas de acessibilidade e segurança exigidas para o funcionamento do estabelecimento

O LOCATÁRIO(A) é responsável pela realização de reparos de natureza não estrutural, como consertos em equipamentos e instalações utilizados diretamente na operação da clínica (ex.: troca de lâmpadas, manutenção de equipamentos de ar condicionado).

O LOCATÁRIO(A) deve manter o imóvel em bom estado de conservação durante o período de locação, evitando deteriorações que não sejam decorrentes do uso normal.

Ao término do contrato, o LOCATÁRIO(A) deve devolver o imóvel no mesmo estado em que foi recebido, salvo deteriorações naturais decorrentes do uso regular e legítimo.

O LOCATÁRIO(A) deve informar ao locador, em tempo hábil, sobre a necessidade de reparos estruturais ou problemas que possam comprometer o uso do imóvel.

Caso sejam necessárias adaptações específicas para o funcionamento da clínica, como instalação de equipamentos ou modificações na estrutura, estas serão custeadas pelo LOCATÁRIO(A), desde que previamente autorizadas pelo LOCADOR(A).

IX - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da contratação, objeto desse termo de referência, correrão por conta da dotação abaixo discriminada e para o exercício futuro correrá por conta da dotação que a substituir:

Ficha: 298	Fonte: 1. 500.1002.000
Unidade: 020801 – Fundo Municipal de Saúde.	
Funcional: 10.302.1006.2051.0000 - Manutenção da Atenção Especializada.	
Catec. Econ: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física	

X – DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será admitida a subcontratação do objeto.

XI – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Conforme minuta do contrato constante no Anexo I deste Termo de Referência.

XII – FORMA DE CRITERIOS E SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Conforme Estudo Técnico Preliminar, tem-se que a contratação direta se dará por meio de inexigibilidade, calçada no art. 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo a que melhor se adequa ao presente objeto.

As exigências de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista são as usuais para a generalidade do objeto.

Itaporã – MS, 14 de março de 2025.

Vinício de Faria e Andrade
Gerente Municipal de Saúde.

João Rolosen
Gerente Municipal de Aquisições
Governamentais

(ANEXO I DO TERMO DE REFERÊNCIA)

MINUTA DO CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº ____/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 035/2025

**CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE
ITAPORÃ/MS E O SENHOR
(a)_____**

_____.

Por este instrumento, de um lado, **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE ITAPORÃ/MS**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no C.N.P.J. 11.749.846/0001-45, com sede na Avenida São José, n.º 208, Bairro Centro, em Itaporã/MS, neste ato representado pelo Gerente Municipal de Saúde o **Sr. Vinício de Faria e Andrade**, brasileiro, solteiro, domiciliado à Rua Joaquim Ferreira da Silva, S/N, portador da Cédula de Identidade RG n.º 929932 SSP/MS e inscrito no CPF sob n.º 007.299.351-08, doravante denominado de **LOCATÁRIO**, e do outro lado o senhor (a) _____, nacionalidade, estado civil, portadora da Cédula de Identidade RG n.º _____, órgão emissor, e inscrito no CPF sob n.º _____, residente e domiciliado na Rua _____, n.º _____, Bairro, na cidade de _____, doravante denominado de **LOCADOR(A)**, têm entre si justo e acordado a locação de imóvel, que se regerá pelas cláusulas e condições adiante alinhadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel urbano para instalação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), situado no endereço avenida São José, n.º 786, Centro, Itaporã/MS, CEP 79890-000, objeto da matrícula n.º 01.358, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso - V da Lei n.º 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.5. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.6. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.1.8. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

3.2. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.2.1. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

3.2.2. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.4.1. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.1.10. Pagar as despesas de telefone (se for o caso) e de consumo de energia elétrica e água;

4.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 3.795,00 (três mil setecentos e noventa e cinco reais), perfazendo o valor total de R\$ R\$ 45.540,00 (quarenta e cinco mil quinhentos e quarenta reais), para o período de 12 (doze) meses.

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

Do Pagamento

7.2. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.3. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do **Índice de Preço Geral - Mercado (IGP-M)** de correção monetária.

7.4. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

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

7.6.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. **O PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO SERÁ DE 12 (DOZE) MESES**, sendo contados a partir da assinatura do presente, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;

d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.2.1. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.2.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.2.3. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em 11/02/2025 (onze de fevereiro de dois mil e vinte e cinco).

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice **IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado)**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7. 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.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Ficha 298. Fonte 1.500.1002.000

Unidade Orçamentária: 021300- Fundo Municipal de Saúde.

Funcional: 10.302.1006.1006.251.0000 - Manutenção da Gerencia da Atenção Especializada.

Catec.Econ: 3.3.90.36.99 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

- (1) Multa Moratória de 0,5% (meio por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 (trinta) dias;
- (2) Multa Compensatória de 1% (um por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade

contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Itaporã-MS, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Itaporã-MS, **XX** de **XXXXXXXX** de 2025.

LOCATÁRIO

LOCADOR

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: