



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Constitui objeto deste Termo de Referência a Locação de um imóvel situado a Rua José Barbosa dos Santos, S/N, Bairro Luís Eduardo Magalhães, Lagedo do Tabocal - BA, para funcionamento da unidade de Posto de Saúde Juca Nery, em face da necessidade de uso pela Secretaria Municipal de Saúde, conforme condições e preços apresentados em orçamento.

1.2 DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Imóvel localizado na localizado Rua José Barbosa dos Santos, s/n, Bairro Luis Eduardo Magalhães, CEP 45365-000, Lagedo do Tabocal - BA, com área de 172m², de propriedade da Sra. ERENITA DE QUEIROZ SOUZA, brasileira, casada, aposentada, portadora do RG Nº.14.473.769-86 SSP/BA e inscrito no CPF Nº.951.308.455-87, residente e domiciliada na Praça Ananias Maximo de Novais, Lagedo do Tabocal - BA.

Características: coberta com telhas de cerâmica, contendo portas e janelas, uma cozinha, três quartos, uma sala, um banheiro, quintal e garagem; com as seguintes metragens e confrontações: Área construída medindo 6,80m (seis metros e oitenta centímetros) de frente com a mesma metragem de fundo, por 12,30m (doze metros e trinta centímetros) de frente a fundo em ambos os lados, perfazendo uma área total de 83,64m²(oitenta e três metros e sessenta e quatro centímetros quadrados); num terreno medindo 8,60m (oito metros e sessenta centímetros) de frente com a mesma metragem de fundo, por 20m (vinte metros) de frente a fundo em ambos os lados, perfazendo uma área total de 172m²(cento e setenta e dois metros quadrados).

A edificação apresenta plenas condições de uso.

2. DA JUSTIFICATIVA E BASE LEGAL

A Locação de um imóvel situado a Rua José Barbosa dos Santos, S/N, Bairro Luís Eduardo Magalhães, Lagedo do Tabocal - BA, para funcionamento da unidade de Posto de Saúde Juca Nery, em face da necessidade de uso pela Secretaria Municipal de Saúde, para instalação do Posto de Saúde Juca Nery, em conformidade com a obrigação do ente público de fornecer atendimento desta modalidade a população, e devido o Município não dispor de imóvel que atenda a demanda da Secretaria Municipal de Saúde para atender com prioridade as demandas da saúde, necessitando assim da locação do imóvel.

No arcabouço jurídico pátrio, existem duas possibilidades de contratação direta, quais sejam:



- a) por dispensa de licitação;
- b) por inexigibilidade de licitação.

Especificamente para o caso em tela, assim dispõe o art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, conforme transcrito abaixo:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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.

O imóvel a ser locado se adequa perfeitamente às necessidades para o fim que se almeja, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha), uma vez que está próximo ao comércio local e as secretarias do Município, além de contar com um espaço físico do terreno e da área construída que atenda as finalidades da contratação.

Com efeito, a inexigibilidade de licitação constitui exceção à regra geral e, como tal, somente podem ser realizadas nos estreitos limites fixados pela legislação vigente.

3. DA RAZÃO DA ESCOLHA

Cumprе destacar, que a necessidade de locação de imóvel para funcionamento de Posto de Saúde Juca Nery, se dá face a necessidade de atendimento da população em local adequado para unidade de saúde. Logo, o Posto de Saúde necessita de estrutura para receber a população, seja para funcionar como Centro de Triage para marcação de exames ou consultas, ou até mesmo para realização de determinados procedimentos, cabe salientar que a unidade oficial estará passando por reformas na sua estrutura física, e por este motivo não pode receber a população.

Nesse sentido, para o devido funcionamento do Posto de Saúde Juca Nery, é necessário que haja uma instalação que atenda a toda equipe e a população, para que o atendimento de excelência seja alcançado.



Dito isto, a locação de imóvel por ente público pressupõe haver uma necessidade não suprida pelo patrimônio próprio (finalidade pública), uma vez que há o dever de garantir o atendimento da população no que diz respeito a saúde, através das demandas que são atendidas na Secretaria, e como esta Administração não possui recursos para construir um espaço destinado ao Posto de Saúde Juca Nery, deve então, realizar a locação de imóvel que supra as exigências deste serviço.

O Imóvel definido constitui-se adequado, por atender as necessidades específicas de um Posto de Saúde, sendo que o imóvel está em boas condições de uso, desocupado e disponível, em dimensões suficientes para abrigar todas as funções necessárias, com sistema hidráulico e elétrico adequados, além da sua localização, que deve estar próximo a população, em uma localização central para atendê-los.

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares.

4. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

No que concerne ao presente processo, registra-se a constância de Laudo de Avaliação Imobiliária emitido, o qual demonstra a harmonia do valor exigido em face daqueles habitualmente praticados no mercado imobiliário em situações semelhantes.

Logo, o preço auferido buscou precipuamente o equilíbrio econômico-financeiro entre o locatário e a administração pública para que aplicação demasiada de um ou de outro não venha a prejudicar os interesses dos contratantes. Ou seja, o valor do aluguel não poderá ser discrepante maior às avaliações mercadológicas, nem tão pouco poderá haver enriquecimento ilícito por parte do poder público pagando aluguéis muito baixo dos valores apontado no laudo.

Vale mencionar que o valor do aluguel além de ter se baseado no ludo de avaliação prévia, foi sopesado de comum acordo com essa Secretaria. Assim, sendo, o valor mensal está compatível com os valores de mercado praticado na cidade sendo R\$400,00 (Quatrocentos reais), perfazendo um montante de R\$4.800,00 (Quatro mil, e oitocentos reais), durante a vigência de contrato.



5. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. O Pagamento será efetuado até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao do fornecimento, por meio de ordem bancária (depósito ou transferência eletrônica) na conta corrente do(a) Contratado(a), mediante a apresentação de Nota Fiscal e/ou Fatura correspondente, devidamente visada pelo Órgão de Competente.

5.2. Nenhum pagamento será efetuado à licitante vencedora enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira, sem que isso gere direito a reajustamento de preços ou correção monetária.

5.3. O município reserva-se o direito de recusar o pagamento se, no ato da atestação da Nota Fiscal, a entrega das mercadorias não estiver de acordo com a especificação apresentada e aceita.

5.4. O município poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pela licitante contratada, nos termos deste Termo.

6. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

6.1. Nos termos do art. 117, e seus parágrafos, da Lei Nº.14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a execução da prestação do serviço, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato.

6.2. A fiscalização de que trata este item não exclui, nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes, de conformidade com o art. 120 da Lei Nº.14.133/2021.

6.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCATÁRIO

Além das obrigações descritas neste Termo, são ainda obrigações da Contratante:

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



- b) 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;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) 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;
- e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

- f) 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;
- g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- i) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- j) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- k) 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.

8.DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCADOR

Além das obrigações descritas neste Termo, são ainda obrigações da contratante:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- c) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com ajuntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- d) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- e) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;



- f) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- g) Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- h) Fornecerão LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias paga;
- i) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- j) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU);
- k) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas do sistema hidráulico e a rede elétrica;
- l) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- m) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9. DAS SANÇÕES

9.1. O descumprimento de qualquer exigência deste Termo de Referência implicará na aplicação das sanções descritas nos artigos 156 a 163 da Lei Federal 14.133/2021, a saber:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Suspensão temporária de participação em licitação, e impedimento de contratar com a Administração Municipal de Lagedo do Tabocal.

9.2. Para os casos de multa, serão aplicados os percentuais descritos a seguir:

- a) Até 10% (dez por cento) do valor total contratado, no caso de sua não realização e/ou descumprimento de alguma das cláusulas contratuais;

9.3. As sanções previstas nos itens acima poderão ser aplicadas cumulativamente, facultada a defesa prévia do interessado no prazo de 05 (cinco) dias úteis;

9.4. O valor da multa aplicada deverá ser recolhido como renda par a o Município, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da notificação, podendo o CONTRATANTE, para isso, descontá-la das faturas por ocasião do pagamento, se julgar conveniente;

9.5. O pagamento da multa não eximirá a CONTRATADA de corrigir as irregularidades que deram causa à penalidade;



9.6. O CONTRATANTE deverá notificar a CONTRATADA, por escrito, de qualquer anormalidade constatada durante a prestação dos serviços, para adoção das providências cabíveis;

9.7. As penalidades somente serão relevadas em razão de circunstâncias excepcionais, e as justificadas só serão aceitas por escrito, fundamentadas em fatos e facilmente comprováveis, a critério da autoridade competente do CONTRATANTE, e desde que formuladas no prazo máximo de 05 (cinco) dias da data em que foram aplicadas.

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. O valor da mensalidade poderá ser reajustado, após um ano de vigência, pelo índice acumulado da variação do IGPM, quando solicitada pela Contratada, junto ao setor competente do ÓRGÃO, devidamente protocolado. Na hipótese de alteração da norma legal vigente, permitindo o reajuste dos contratos em períodos inferiores a 01 (um) ano, o reajuste incidirá com a periodicidade admitida.

10.2. O Locatário não poderá no curso do contrato fazer modificações ou transformações no prédio, sem autorização escrita do locador, podendo fazer reparo pinturas e instalações adequadas para o bom funcionamento.

Atenciosamente,

Lagedo do Tabocal – BA, 04 de janeiro de 2024.

Joabe Almeida da Silva
Secretário Municipal de Saúde



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGEDO DO TABOCAL BAHIA



AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

AUTORIZO abertura de Processo Administrativo para INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, conforme o Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, conforme especificações abaixo:

1 — Objeto: Locação de um imóvel situado a Rua José Barbosa dos Santos, S/N, Bairro Luís Eduardo Magalhães, Lagedo do Tabocal - BA, para funcionamento da unidade de Posto de Saúde Juca Nery, em face da necessidade de uso pela Secretaria Municipal de Saúde, conforme condições e preços apresentados em orçamento.

2 — Órgão solicitante: Secretaria Municipal de Saúde.

3 — Dotação orçamentária:

Unidade Orçamentária: 1201 – FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

AÇÃO: 2051 – GESTÃO DA ATENÇÃO PRIMARIA

Elemento de Despesa: 33.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Fonte: 15001002, 16000000

4 — Valor Global: R\$4.800,00 (Quatro mil, e oitocentos reais).

Após abertura do processo administrativo seja encaminhado para a Procuradoria Jurídica, Controladoria e Comissão de Contratação para emissão de parecer.

Lagedo do Tabocal — Bahia, 08 de janeiro de 2024.

Antônio Marcos Araújo de Sena
Prefeito Municipal