



PREFEITURA DE TAOBEIRAS

AVISO DE ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

INEXIGIBILIDADE 019/2024

PROCESSO 035/2024

O Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos, da Prefeitura Municipal de Taiobeiras – MG, o senhor José dos Santos Cardoso, no uso de suas atribuições, com fulcro no art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, RESOLVE, ADJUDICAR e HOMOLOGAR, enquanto autoridade competente, a Inexigibilidade de Licitação de nº 019/2024, oriunda do Processo Administrativo de nº 035/2024, tendo por objeto a locação de imóvel situado a Rua Grão Mogol nº 435 – Vila Formosa, Taiobeiras - MG para sediar as instalações da Equipe de Saúde do CEMAM – Centro Municipal de Atendimento Multidisciplinar, a fim de atender o interesse público. Outorgando, assim, a locação do imóvel do Sr. João Pedro Ribeiro Cardoso, pessoa física, inscrita no CPF sob nº 136.069.346-70, domiciliado a Rua Santa Rita de Cássia, nº 684, Centro, município de Taiobeiras- MG, CEP: 39550-000, tendo sua contratação autorizada pelo valor global de R\$ 31.200,00 (trinta e um mil e duzentos reais).

Taiobeiras, 14 de março de 2024.

José dos Santos Cardoso

Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos



PREFEITURA DE TAIOBEIRAS

CONTRATO

CONTRATO: 051/2024

PROCESSO: 035/2024

INEXIGIBILIDADE: 019/2024

Pelo presente instrumento que entre si fazem o **MUNICÍPIO DE TAIOBEIRAS**, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE** com sede na Praça da Matriz, 145 – Centro, Taiobeiras - MG, inscrita no CNPJ sob nº **18.017.384.0001/10**, Insc. Estadual '**isenta**', representada pelo Secretário Municipal de Saúde, neste ato denominada **CONTRATANTE**, e de outro o Sr. João Pedro Ribeiro Cardoso, portador da carteira de identidade com RG nº: MG-19.914.347 e CPF nº 136.069.346-70 denominado (a) neste ato **CONTRATADO(A)**, decorrente do **Processo Licitatório nº 035/2024 – Inexigibilidade nº 019/2024**, têm justo e contratado o seguinte, mediante as cláusulas e condições constantes no seu respectivo, e as cláusulas descritas abaixo:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO (Art. 92, I e II)

1.1. O objeto do presente instrumento é a CONTRATAÇÃO **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA SEDIAR AS INSTALAÇÕES DA EQUIPE DE SAÚDE DO CEMAM – CENTRO MUNICIPAL DE ATENDIMENTO MULTIDISCIPLINAR**. Imóvel situado a Rua Grão Mogol nº 435, Vila Formosa, Taiobeiras - MG, a fim de atender o interesse público.

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. O Termo de Referência;

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA

2.1. O presente contrato terá vigência de **12 (doze) meses de 14/03/2024 à 14/03/2025**, podendo ser renovado conforme interesse das partes ou por interesse exclusivo da Administração, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.



PREFEITURA DE TAIÓBEIRAS

CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)

A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, num prazo de **05 (cinco) dias úteis**, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

A referida contratação terá vigência de 12(doze) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar.

O contrato ou documento similar 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

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



PREFEITURA DE TAIOBEIRAS

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).

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).

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

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).

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 (Lei nº 14.133/2021, art. 120)

As comunicações entre o órgão 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;

CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR PACTUADO

5.1. O valor total da contratação é de **R\$ 31.200,00 (trinta e um mil e duzentos reais)**.

CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

O aluguel mensal vencerá no último dia de cada mês. Os pagamentos serão efetuados pela tesouraria da Prefeitura Municipal de Taiobeiras, até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente, mediante Ordem Bancária, em conta designada pelo (a) **LOCADOR (A)**.



PREFEITURA DE TAIÓBEIRAS

A **LOCATÁRIA** verificará, quanto à regularidade fiscal e trabalhista, sendo o resultado da consulta impresso, autenticado e juntado ao processo.

Havendo erro ou falta de apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, outro fator causado pelo **LOCADOR (A)** que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a situação seja saneada. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE (art. 92, V)

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos.

Será reajustado anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) acumulado durante o ano.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (art. 92, X, XI e XIV)

O LOCATÁRIO obriga-se a:

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
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;

Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

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

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

Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se 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;



PREFEITURA DE TAIÓBEIRAS

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

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

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;

Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo

- a) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- b) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- c) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- d) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

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;

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (art. 92, XIV, XVI e XVII)

O LOCADOR obriga-se a:

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

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 a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

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

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

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;



PREFEITURA DE TAIÓBEIRAS

Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel; Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

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

Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

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

CLÁUSULA DÉCIMA- OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

10.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

10.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

10.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII e XIII) e BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO



PREFEITURA DE TAIÓBEIRAS

10.1. 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 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

10.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços ou produtos públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:



PREFEITURA DE TAIÓBEIRAS

a. **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

b. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

c. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.3. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.4. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.5. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

12.6. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o



PREFEITURA DE TAIÓBEIRAS

Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.7. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.8. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

13.1. O contrato se extingue quando cumpridas as obrigações de ambas as partes.

13.2. Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.

13.3. Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do contratado:

- a) ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e
- b) poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

13.4. O contrato pode 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.

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

- a)** A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
- b)** Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
- c)** O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:



PREFEITURA DE TAIÓBEIRAS

- d) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- e) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- f) Indenizações e multas.

13.6. 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).

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta das dotações a seguir:

- **02015106.1030102152.029.33903600000 Ficha 175 Fonte 15000001002 (Municipal).**

14.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante Apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALTERAÇÕES

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

16.2. O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

16.3. 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.



PREFEITURA DE TAIOBEIRAS

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. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA– FORO (art. 92, §1º)

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Taiobeiras/MG para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

18.2. E, para firmeza e prova de assim haverem entre si, ajustado e acordado, após ter sido lido, o presente contrato será assinado pelas partes.

Taiobeiras, 14 de março de 2024.

Secretaria Municipal de Saúde
Marlon Hallison Cardoso Ramos
Contratante

João Pedro Ribeiro Cardoso
CPF: 136.069.346-70
Contratada



PREFEITURA DE TAIOBEIRAS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

I – INFORMAÇÕES GERAIS

1. Equipe de Planejamento

Membros da equipe de planejamento:

Nome	Matrícula	Email	Sector de lotação
Gisele Marques Ribeiro	003414	cemam.taiobeirasmg@gmail.com rcpd.taiobeirasmg@gmail.com	CEMAM – Centro Municipal de Atendimento Multidisciplinar
Vanderlan de Bessa Rodrigues	005712	financeirosaude@taiobeiras.mg.gov.br	Secretária Municipal de Saúde - SESA

II – DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL

2. Descrição da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A locação do imóvel se faz necessária para o funcionamento do Centro Municipal de Atendimento Multidisciplinar - CEMAM, visto que no atual imóvel onde a Unidade está lotada será instalado o CER-II (Centro Especializado em Reabilitação – tipo II). Dessa forma o CEMAM terá que desocupar o imóvel, havendo portanto, a necessidade de locação de um novo imóvel, para o remanejamento da equipe. Esclareço que o CER-II já apresenta aprovação junto ao Ministério da Saúde

A locação será tradicional conforme IN 2/2023,

3. Justificativa da necessidade da locação (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021):

Tal solicitação da locação do imóvel situado a rua Grão Mogol, nº 435, Centro, Taiobeiras/MG, justifica-se, considerando que no atual imóvel utilizado pela equipe do Centro Municipal de Atendimento Multidisciplinar (CEMAM) será instalado o CER-II (Centro Especializado em Reabilitação – tipo II). Visto que a oferta de imóveis no mercado atualmente está escassa, sendo, portanto, necessária a realização da locação do imóvel objeto deste ETP em caráter de urgência, visando não perder a disponibilidade dele.

O estudo tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da sede do CEMAM, uma vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada unidade saúde.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação servirá para atendimento multidisciplinar nas áreas de fonoaudiologia, psicologia e pediatria e dispõe de espaço e localização extremamente favorável para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a locação do referido imóvel, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela



PREFEITURA DE TAIOBEIRAS

mencionada unidade de saúde.

4. Comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto.

Seguem anexo declaração emitida pela Secretaria de Administração comprovando a (in)existência de imóveis públicos vagos e disponíveis no acervo patrimonial disponível do Município.

5. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Compras (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

O município não dispõe de plano anual de contratação.

A necessidade da locação do imóvel para manutenção das atividades da Prefeitura Municipal Taiobeiras é fundamental para garantir o funcionamento adequado do programa e consequentemente, a prestação dos serviços de saúde com qualidade aos usuários do SUS (Sistema Único de Saúde) de Taiobeiras (MG).

A locação do imóvel é de interesse público, pois a organização e alocação dos bens e serviços prestados é fundamental para o tratamento de pacientes. O CEMAM é um serviço Multidisciplinar de atendimento a crianças e adolescentes nas áreas de psicologia, fonoaudiologia e pediatria.

Portanto, a locação do imóvel referido pela Prefeitura Municipal Taiobeiras é necessária para garantir a continuidade da prestação dos serviços de saúde à população e, consequentemente, atender aos interesses públicos.

6. Descrição dos requisitos da contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)



PREFEITURA DE TAIÓBEIRAS

O imóvel locado é localizado na região central, e composta por 01 garagem coberta; 03 Salas; 03 Quartos; 01 Suíte; 02 Banheiro Social; 01 cozinha; 01 barracão nos fundos com 1 quarto e um banheiro; área externa do fundo da casa contendo uma cobertura e água encanada.

Casa com toda parte elétrica em perfeita condições de uso, bem como água encanada e rede de esgoto.

Não haverá a necessidade do imóvel ter existência de elementos de sustentabilidade (bicicletário, reaproveitamento de água da chuva, películas de proteção solar), vagas para estacionamento público etc. Caso necessário, ficará de responsabilidade da Contratante, visto que para o proprietário não é viável financeiramente pelo valor que o imóvel será locado, visto também que a locação será temporária, por se tratar de imóvel particular.

Solicitamos que o contrato tenha vigência de 12 meses, prevendo portanto prorrogação do contrato conforme lei 14.133 de 2021.

7. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Item	DESCRIÇÃO DO PRODUTO/SERVIÇO (tamanho, padrão, tipo, cor, modelo, dimensões, cor, marca e outros)	Quantidade	Unidade	Valor Unitário da hora técnica (R\$)	Valor estimado
1	Locação de imóvel	12	Serviço	R\$ 2.600,00	R\$ 31.200,00

O valor de referência, é o valor praticado no mercado com base na dimensão lo mencionado imóvel, bem como sua localização.

III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

8. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

SOLUÇÕES A CONTRATAR

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos



PREFEITURA DE TAIOBEIRAS

critérios de vantajosidade para a administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento de Unidades Básicas de Saúde, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

1- Aquisição de imóvel

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, de reforma e manutenção caso necessário. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

2 - Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

3 -Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Unidade de do CEMAM, a ser realizada por **Inexigibilidade** de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A declaração emitida pelo setor de Administração da Prefeitura Municipal de Taiobeiras (MG) atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades do programa melhor em casa.

9. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação) (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Item	DESCRIÇÃO DO PRODUTO/SERVIÇO (tamanho, padrão, tipo, cor, modelo, dimensões, cor, marca e outros)	Quantidade	Unidade	Valor Unitário da hora técnica (R\$)	Valor estimado
1	Locação de imóvel	12	Serviço	R\$ 2.600,00	R\$ 31.200,00

10. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)



PREFEITURA DE TAIÓBEIRAS

Não se aplica o parcelamento aos contratos de locação.

11. Resultados pretendidos (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Tal solicitação de locação, visa atender a necessidade da equipe do CEMAM, que deverá desocupar o imóvel atual em uso, sendo necessário portanto de um novo imóvel, com localização central, contendo no mínimo 03 Salas; 03 Quartos; 01 Suíte; 02 Banheiro Social; 01 cozinha; 01 barracão nos fundos com 1 quarto e um banheiro;

Os resultados pretendidos:

- a) Benefícios diretos: Prover infraestrutura adequada ao desempenho de suas atividades, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre e melhora na qualidade de atendimento à população.
- b) Benefícios indiretos:
Melhoria de indicadores de atendimento à população e metas anuais de atendimento programadas.

12. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Serão necessárias a realização de algumas adequações no imóvel, bem como fechar a garagem, fechar duas salas e área externa para construção de novos consultórios de atendimento; aumentar o número de tomadas nos cômodos do imóvel, cobertura na região externa para acesso à toda a área de atendimento inclusive os fundos e para servir como local de espera para atendimento; vedação de portas para garantir privacidade nos atendimentos, garantia de acessibilidade com a construção de rampas;

Vale ressaltar que as mencionadas adequações são de interesse da contratante, afim de adequar os espaços físicos para atender a equipe, ficando acordado da contratante arcar com as mencionadas despesas, e que ao termino do contrato deverá ser retirado, pois não é de interesse do locatário a permanências das adequações.

13. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Para esta solução, não existem contratações que possa suprir a necessidade do objeto deste ETP.

14. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Dada a natureza do objeto, não se verifica impactos ambientais relevantes.

15. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)



PREFEITURA DE TAIOBEIRAS

Diante do Estudo Técnico Preliminar, concluímos que é viável a locação do imóvel.

16. Indicação da data da contratação:

Solicitamos que a data do contrato tenha início a partir do dia 11/03/2024.

Equipe de Planejamento	Responsável pela área demandante
Vanderlan de Bessa Rodrigues	Nome: Gisele Marques Ribeiro Matrícula: 003414 Função: FONOAUDIÓLOGA Gisele Marques Ribeiro

De acordo:

Marlon Hallison Cardoso Ramos
Secretário Municipal de Saúde

Taiobeiras/MG 04 de Março de 2024.



PREFEITURA DE TAIOBEIRAS

TERMO DE REFERÊNCIA

1. INTRODUÇÃO

O presente Termo de Referência foi precedido de Estudo Técnico Preliminar e atende plenamente aos ditames da Lei 14.133/2021 e outras leis vigentes e pertinentes ao objeto a ser contratado.

2. REQUISITANTE

1.1. Órgão Interessado: Prefeitura Municipal de Taiobeiras

1.2. Área Interessada: CEMAM – Centro Municipal de Atendimento Multidisciplinar

3. OBJETO

3.1. Locação do imóvel situado a Rua Grão Mogol, nº 435, Centro, Taiobeiras - MG, de propriedade da Sr. João Pedro Ribeiro Cardoso, para sediar as instalações do CEMAM, a fim de atender o interesse público.

3.2. O quantitativo necessário é de 12 serviços, conforme quadro abaixo:

Item	DESCRIÇÃO DO PRODUTO/SERVIÇO (tamanho, padrão, tipo, cor, modelo, dimensões, cor, marca e outros)	Quantidade	Unidade	Valor Unitário da hora técnica (R\$)	Valor estimado
1	Locação de imóvel	12	Serviço	R\$ 2.600,00	R\$ 31.200,00

3.3. **Quantitativo:** O quantitativo será de 12 serviços, com valor unitário de R\$ 2.600,00, e valor total de R\$ 31.200,00 (trinta e um mil e duzentos reais) conforme quadro acima.

3.4. **Prazo de vigência do contrato:** O prazo de vigência do contrato será de 12 meses.

3.4.1. **Prorrogação do contrato:** Solicitamos previsão de prorrogação do contrato, conforme previsto em Lei 14.133/2021.



PREFEITURA DE TAOBEIRAS

4. JUSTIFICATIVA

4.1 Como o imóvel atual de uso do CEMAM será instalado o CER-II (Centro Especializado em Reabilitação – tipo II), e devido o município não possui atualmente local disponível para a sua acomodação, é imprescindível a locação do imóvel objeto deste termo de referência.

4.2 O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende as finalidades essenciais da contratação pretendida pela Secretaria Municipal de Saúde.

4.3 É importante frisar que o imóvel objeto da locação servirá para atendimento multidisciplinar nas áreas de fonoaudiologia, psicologia e pediatria e dispõe de espaço e localização extremamente favorável para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

4.4 Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a locação do referido imóvel, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela mencionada unidade de saúde;

5. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Imóvel contem:

Localização central;
01 garagem coberta;
03 Sala Social;
03 Quartos;
01 Suíte;
02 Banheiro Social;
01 cozinha;
01 barracão nos fundos com 1 quarto e um banheiro
Área externa do fundo da casa contendo uma cobertura e água encanada.

6. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;



PREFEITURA DE TAIOBEIRAS

6.2. No Laudo de Vistoria constará do relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;

6.3. O LOCATÁRIO fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

6.4. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis construída, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios

7. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

7.1 Durante a vigência do contrato, a execução dos serviços será acompanhada e fiscalizada, pelo Sra. Gisele Marques Ribeiro, responsável pela Equipe do CEMAM, juntamente com o Fiscal de Contratos, Sr. Vanderlan de Bessa Rodrigues e o Secretário de Saúde Sr. Marlon Hallison Cardoso Ramos.

8. DAS CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO

8.1 A contratante pagará a importância de R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) por serviço mensal;

8.2 O pagamento será efetuado pela tesouraria da Prefeitura Municipal de Taiobeiras;

8.3 O pagamento é devido até o 20º (vigésimo) dia, do mês subsequente da prestação do serviço;

9. DA SELEÇÃO DO FORNECEDOR E ACEITAÇÃO DA PROPOSTA

9.1 Este imóvel objeto deste Termo de Referência, foi escolhido por apresentar Localização central, e quantidade de cômodos necessárias para instalações da Equipe de Saúde do Programa Melhor em Casa;

9.2 Por ser ter valor do aluguel compatível com o preço de mercado;

9.3 Por ter os documentos conforme listado abaixo:

- Cópias CPF e RG.
- Comprovante de residência.
- PIS
- Prova de Regularidade fiscal para todos os tributos federais, inclusive contribuições previdenciárias, tanto no âmbito da Receita Federal



PREFEITURA DE TAOBEIRAS

quanto no âmbito da Procuradoria da Fazenda Nacional, em um único documento. Certidões Negativas na forma prevista na portaria MF 358, de 5 de setembro de 2014.

- Prova de regularidade com a Fazenda Estadual
- CND municipal (do contratado e do imóvel)
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhista – CNDT
- Certidão de Insolvência, expedida pelo cartório distribuidor da sede da licitante, com data não anterior a 60 (trinta) dias.
- Comprovante onde consta que o imóvel locado não apresente débito com a Cemig e Copasa.
- Declaração de não empregar menor
- Nome, telefone e e-mail da pessoa/setor responsável pelo atendimento ao setor público.
- Número da conta Bancária

10 DOS VALORES ESTIMADOS E RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

10.1 O custo estimado (global) da presente contratação é de R\$ 31.200,00 (trinta e um mil e duzentos reais). Os valores estimados supracitados não implicam em previsão de crédito em favor da contratada, que somente fará jus aos valores dos serviços efetivamente prestados;

10.2 O custo estimado da contratação e os respectivos valores máximos foram apurados de acordo com valor praticado no mercado

10.3 O valor da locação poderá ser reajustado anualmente pela variação do índice IGP-M.

10.4 DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.5 As despesas decorrentes das contratação, ocorrerão à conta das dotações a seguir:

- **02015106.1030202152.029.33903600000 Ficha 175 Fonte 15000001002 (Municipal) MEDIA E ALTA COMPLEXIDADE.**

11 DAS GARANTIAS

11.1 Os serviços e objeto deste Termo de Referência conforme relacionados não se dispõem de garantia, no entanto, a locatária ficará responsável por qualquer negligência ou erro de qualquer natureza aos métodos utilizados na realização dos serviços, respondendo portanto civil ou penal;



PREFEITURA DE TAOBEIRAS

12 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 12.1. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;
- 12.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade deste termo de referência
- 12.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 12.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior, bem como fenômenos da natureza;
- 12.5. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 12.6. Responder pelos débitos de energia elétrica, de gás, de água, de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;
- 12.7. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.
- 12.8. 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;
- 12.9. 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.

13 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 13.1 Responsável por todas as obrigações exigidas neste termo de referência.
- 13.2 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado na data do respectivo instrumento contratual e em estado de servir ao uso pretendido pela



PREFEITURA DE TAIÓBEIRAS

Administração Pública, conforme especificações contidas neste termo de referência;

13.3 Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

13.4 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

13.5 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

13.6 Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.;

13.7 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

13.8 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

13.9 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

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

13.11 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, IPTU, taxas e contribuições de melhoria, durante o período da presente locação;

13.12 Responder pelos débitos de energia elétrica, água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

13.13 Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Termo de Referência em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pela Secretaria Municipal de Saúde



PREFEITURA DE TAIOBEIRAS

13.14 Responder pelos danos diretamente causados decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO.

14 DA SUBCONTRATAÇÃO

14.1 Não será admitida a subcontratação do objeto contratado;

15 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1. Em caso de descumprimento das obrigações contraídas neste contrato, as partes ficarão sujeitas às penalidades previstas na Lei nº 14.133;

Taiobeiras/MG, 04 de Março de 2024

Gisele Marques Ribeiro

Marlon Hallison Cardoso Ramos
Secretário Municipal de Saúde