

TERMO DE REFERÊNCIA

I - DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel para sediar as instalações da Unidade de Saúde da Família (USF) Dr. Casimiro Túlio Freire Silva (USF Dr. Túlio), a fim de atender ao interesse público.

II - JUSTIFICATIVA

2.1. A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares, considerando que a Secretaria Municipal de Saúde não possui prédio próprio e sua estrutura administrativa e operacional necessita de instalações amplas, que comporte equipamentos, servidores para o atendimento ao público.

2.2. Justifica-se a singularidade do imóvel, visto que a estrutura do prédio situada à Rua José Monte Raso, número 58, Centro, é a única que atende as necessidades desta administração, dessa forma, a locação do imóvel torna-se imprescindível para que a USF Dr. Túlio possa continuar os serviços de atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades administrativas. Oportuno destacar que o imóvel supracitado atende os itens de segurança; de operacionalidade; de habitabilidade, de saúde dos funcionários e usuários, trazendo ainda conforto térmico; acústico e lumínico; funcionalidade e fácil acessibilidade.

2.3. Não há no Município de Boa Esperança/MG imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal com disponibilidade para acomodar a USF Dr. Túlio, que não dispõe de prédio próprio.

III - FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública para funcionamento da USF Dr. Túlio, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do Art. 74, da lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece que é inexigível a licitação quando é inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na *"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."*

3.2. Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) Avaliação do imóvel; b) Vistoria das condições do imóvel; c) Relatório de Vistoria do Imóvel; d) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos; e) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

IV - CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

4.2. Contar com instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, sem entupimentos e devidamente atestadas;

4.3. O imóvel deve estar em perfeitas condições de uso, com habite-se e certidão de registro

atualizada em nome do locador, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

4.3.1. Quando constar no imóvel nome de herdeiros, deverá ser apresentada procuração em nome do locador, dando poderes para a locação do imóvel, ou, assinar a proposta de locação em conjunto com os demais herdeiros, informando o número da conta bancária para depósito do valor do aluguel.

4.4. Ausência de trincas para não comprometer a segurança da estrutura;

4.5. As janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento por fechaduras;

4.6. Os cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

4.7. Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais.

4.8. Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel.

4.9. Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras.

V - DA CONTRATAÇÃO

5.1. Será formalizado por contrato de locação, celebrado entre a Secretaria Municipal de Saúde, representada pelo seu Secretário Municipal, denominado CONTRATANTE e a proponente adjudicatária, denominada CONTRATADA, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

VI - PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

6.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

VII - DO CUSTO ESTIMADO E PAGAMENTO

7.1. O valor da locação do imóvel será condicionado a avaliação realizada por profissional devidamente habilitado no CRECI, no qual deverá conter memorial descrito, fotos e avaliação de valor.

7.1.1. Havendo servidores nomeados para esse fim, a Secretaria Municipal interessada poderá utilizar-se destes servidores para realização desta avaliação.

7.2. O pagamento à LOCATÁRIA será efetuado mensalmente por meio de Ordem Bancária

efetuado até o 5º dia do mês, subsequente ao vencido.

VIII - DOS RECURSOS FINANCEIROS

8.1. As despesas com a locação do imóvel correrá à contada seguinte dotação orçamentária:

DESPESA	CÓDIGO	FONTE	DESCRIÇÃO
426	3.3.90.36.00	1.500	Locação de Imóveis

IX - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

- a - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato de locação; 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;
- b - 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;
- c - 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;
- d - Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- f - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no *layout*, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- g - Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;
- h - Pagar as despesas de telefone, de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- i - Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- j - Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- k - Atestar as notas fiscais/ faturas, por meio de servidor (es) competente (s) para tal;
- l - Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

X - OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

10.1. São obrigações da LOCADORA:

- a - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e sua proposta;
- b - Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da Secretaria Municipal.

XI - DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. O imóvel que se pretende locar para funcionamento da USF Dr. Túlio é considerado de fácil acesso à população e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização quanto pela utilização, e atende as finalidades precípuas da contratação pretendida.

11.2. O dito imóvel tem uma área construída de 200,00 m², contendo 13 cômodos, sendo eles: 01 sala de jantar, 01 saleta, 04 quartos, 01 cozinha, 03 banheiros, 01 cômodo nos fundos, 01 lavanderia e 01 garagem, ou seja, com estrutura suficiente para atender as necessidades da USF Dr. Túlio, estando em bom estado de conservação, não necessitando de adaptação ou adequação, atendendo aos termos do Art. 74, da Lei Federal nº 14.133/2021.

XII - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

12.1. 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.

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

12.3. 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.

12.4. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

12.5. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

a - Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

b - Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

c - Indenizações e multas.

12.6. 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).

XIII - DO REAJUSTE

13.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data de assinatura do contrato.

13.2. Após o interregno de um ano os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação do índice INPC/IGP-M, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

13.2.1. Poderá haver negociação entre as partes para definição do novo valor da locação, ou ainda, pela continuidade do valor, sem reajustamento.

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

13.4. No caso de atraso ou não divulgação dos índices de reajustamento, a **LOCATÁRIA** pagará o **LOCADOR** a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo sejam divulgados os índices definitivos.

13.5. Nas aferições finais, os índices utilizados para reajuste serão, obrigatoriamente, os definitivos.

13.6. Caso os índices estabelecidos para reajustamento venham a ser extintos ou de qualquer forma não possam mais ser utilizados, serão adotados, em substituição, os que vierem a ser determinados pela legislação então em vigor.

13.7. 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.

13.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

XIV - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

14.1. Às partes caberá 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 da presente contratação, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

Boa Esperança/MG, 20 de fevereiro de 2025.

Elaborado por:

Nome: Bianca Damasceno Nascimento Cargo:
Gerente de Unidade Básica de Saúde

Aprovação:



José Valter Netto
Secretário Municipal de Saúde