



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Dr. Aloísio Procópio Lobato Menezes, n.º 1046, Bairro Senador Valadares, CEP: 35661-028
Telefones: (37) 3233-5814 / (37) 3233-5823

TERMO DE REFERÊNCIA

Solicitação de Compra: 759/2024

1. DO OBJETO

1.1. O presente instrumento visa a **LOCAÇÃO DE IMÓVEIS (APARTAMENTOS ESPELHADOS) SITUADOS À RUA DOUTOR OLAVO VILAÇA, Nº 1.121, BAIRRO SENADOR VALADARES, PARÁ DE MINAS-MG**, para funcionamento do Setor de RH e Compras da Saúde, por meio de Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação.

1.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 12.464/2022.

1.3. A presente contratação não está prevista no Plano de Contratações Anual tendo em vista que o mesmo não foi elaborado para o ano corrente, no entanto, está alinhada com os demais instrumentos de planejamento da Administração.

1.4. O presente Termo de Referência tem como base legal a Lei n. 14.133/2021.

2. DA JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Inicialmente, é importante contextualizar que a Secretaria Municipal de Saúde de Pará de Minas não possui sede administrativa própria, o que resulta na distribuição de seus setores por várias instalações de saúde. Até o final de maio de 2024, os seguintes setores da Secretaria Municipal de Saúde — Núcleo de Gestão em Saúde, Gestão de Saúde Bucal, Call Center, Gestão da Rede de Atenção Psicossocial e Vigilância Epidemiológica — estavam localizados no terceiro andar do Hospital Municipal Padre Libério/UPA 24 HORAS, onde 23 servidores públicos estavam alocados. Contudo, devido às obras de ampliação dos serviços assistenciais no hospital, esses setores precisaram ser remanejados para outros locais, causando significativo transtorno no fluxo de trabalho.

2.2. Dos cinco setores remanejados, três foram realocados definitivamente: o Núcleo de Gestão em Saúde no terceiro andar do antigo prédio da UNINCOR, a Gestão da Rede de Atenção Psicossocial no prédio do antigo CASMUC e o Call Center no prédio da antiga Policlínica. No entanto, os setores de Gestão de Saúde Bucal e Vigilância Epidemiológica estão



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Dr. Aloísio Procópio Lobato Menezes, n.º 1046, Bairro Senador Valadares, CEP: 35661-028
Telefones: (37) 3233-5814 / (37) 3233-5823

temporariamente realocados, o primeiro no antigo prédio da Policlínica e o segundo no segundo andar do Hospital Municipal Padre Libério/UPA 24 Horas.

2.3. O segundo andar do Hospital Padre Libério/UPA 24 Horas, onde está temporariamente alocada a Vigilância Epidemiológica, também passará por ampliações, tornando necessária a saída desse local. É crucial providenciar uma nova sede para este setor, especialmente considerando os serviços executados pela Vigilância Epidemiológica, que requerem proximidade do Hospital Padre Libério/UPA 24 Horas por diversas razões fundamentais:

- 1) Monitoramento em tempo real de casos de doenças infectocontagiosas ou de interesse epidemiológico que chegam à UPA, permitindo uma resposta ágil a emergências de saúde pública.
- 2) Investigação imediata de surtos de doenças transmissíveis para identificar a origem e implementar medidas de controle eficazes, facilitada pela proximidade com a UPA.
- 3) Implementação de medidas preventivas e educativas direcionadas aos profissionais de saúde e à população que utiliza os serviços da UPA, incluindo campanhas de vacinação e educação em saúde.
- 4) Capacitação regular dos profissionais de saúde da UPA sobre novas doenças, protocolos de vigilância e manejo de casos, beneficiada pela proximidade física.
- 5) Coordenação eficiente de ações emergenciais em situações de crise ou desastres naturais que afetem a saúde pública, exigindo colaboração próxima com a UPA.
- 6) Facilitação da comunicação direta e eficaz entre a Vigilância Epidemiológica e a UPA para compartilhamento rápido de dados epidemiológicos, notificações de casos e andamento de investigações.

2.4. É fundamental que a Vigilância Epidemiológica esteja em estreita proximidade com a Coordenação da Atenção Primária à Saúde, também localizada nas imediações do Hospital Padre Libério/UPA 24 Horas, por vários motivos:

- 1) Detecção precoce de surtos e epidemias: A Atenção Primária é a porta de entrada do sistema de saúde para muitas pessoas. Ao estar próxima da vigilância epidemiológica, pode identificar sinais precoces de aumento de casos ou padrões incomuns de doenças, permitindo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Dr. Aloísio Procópio Lobato Menezes, n.º 1046, Bairro Senador Valadares, CEP: 35661-028
Telefones: (37) 3233-5814 / (37) 3233-5823

uma resposta rápida e eficaz.

2) Monitoramento contínuo da saúde da população: A vigilância epidemiológica coleta e analisa dados sobre doenças e condições de saúde na população. Ao integrar essas informações com a Atenção Primária, é possível monitorar tendências de saúde e planejar intervenções preventivas e de promoção da saúde de forma mais precisa.

3) Planejamento e gestão de recursos: Com a colaboração entre vigilância epidemiológica e Atenção Primária, é possível melhorar o planejamento e a gestão de recursos de saúde. Isso inclui distribuição de vacinas, alocação de pessoal médico e preparação para emergências de saúde pública.

4) Educação em saúde: A proximidade entre vigilância epidemiológica e Atenção Primária facilita a comunicação de informações de saúde pública à população. Isso inclui orientações sobre medidas preventivas, monitoramento de sintomas e conscientização sobre riscos à saúde.

5) Integração de serviços de saúde: Uma abordagem integrada entre vigilância epidemiológica e Atenção Primária promove uma resposta mais coordenada a eventos de saúde pública. Isso minimiza a fragmentação dos serviços de saúde e melhora a continuidade do cuidado ao paciente.

2.5. Portanto, a localização estratégica da nova sede da Vigilância Epidemiológica próxima à UPA 24 HORAS e à Coordenação da Atenção Primária à Saúde é essencial para assegurar uma resposta coordenada e efetiva às emergências de saúde pública, bem como para promover a prevenção e controle de doenças na comunidade.

2.6. Quanto à Gestão de Saúde Bucal, sua atual operação provisória se deve à localização distante da Coordenação da Atenção Primária à Saúde (APS), o que sublinha a necessidade de proximidade entre esses setores. Isso se justifica pela estreita relação entre as atividades da Gestão de Saúde Bucal e as operações da APS, uma vez que cerca de 90% dos serviços odontológicos assistenciais são realizados nas Unidades Básicas de Saúde (UBS). A proximidade entre esses setores é fundamental para facilitar:

1) Coordenação eficaz das políticas e programas de saúde bucal com as estratégias da APS;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Dr. Aloísio Procópio Lobato Menezes, n.º 1046, Bairro Senador Valadares, CEP: 35661-028
Telefones: (37) 3233-5814 / (37) 3233-5823

- 2) Implementação de ações integradas para promover saúde bucal preventiva e curativa nas comunidades atendidas pelas UBS;
- 3) Supervisão contínua das atividades odontológicas nas UBS, garantindo a qualidade dos serviços prestados;
- 4) Capacitação e treinamento contínuo dos profissionais de saúde bucal nas diretrizes da APS e protocolos de atendimento.

2.7. Dessa forma, é imperativo que a Gestão de Saúde Bucal opere próxima à Coordenação da APS, a fim de otimizar a sinergia entre esses setores e fortalecer a oferta de serviços odontológicos acessíveis e eficazes para a população local. Essa proximidade não apenas melhora a gestão operacional, mas também promove uma saúde bucal mais integrada e abrangente nas comunidades atendidas.

2.8. Atualmente, nas proximidades do Hospital Padre Libério/UPA 24 HORAS, estão localizados diversos setores estratégicos para o funcionamento integrado e eficiente da rede de saúde municipal. Entre eles destacam-se: o Serviço de Atendimento Móvel de Urgência – SAMU, o Centro de Atendimento Municipal – CAM, a Coordenação da Atenção Primária à Saúde – APS, o Setor de Recursos Humanos da Saúde – RH Saúde, o Setor de Compras da Saúde, e o Ambulatório Médico de Especialidades – AME. No AME, estão também situados o Setor de Atendimentos e Procedimentos Clínicos e Cirúrgicos Especializados de Média Complexidade, o Setor de Atenção à Saúde da Mulher e da Criança, o Setor de Hipertensão, a Rede de Frios (Imunização), o Polo da Farmácia Básica, o Posto Avançado de Coleta Externa – PACE/Hemominas, além do Gabinete da Secretária Municipal de Saúde.

2.9. Dos setores mencionados anteriormente, a Coordenação da Atenção Primária à Saúde – APS, o Setor de Recursos Humanos da Saúde – RH Saúde e o Setor de Compras da Saúde estão localizados em frente ao Hospital Padre Libério, ocupando três lojas que foram alugadas para sediar parte do administrativo da Secretaria Municipal de Saúde – SMS, por meio do Processo Administrativo nº 130/2022 e Contrato nº 90/2022, com vigência até 26/05/2025.

2.10. Após analisar o fluxo de trabalho, concluiu-se que é essencial situar tanto a Gestão de Saúde Bucal quanto a Vigilância Epidemiológica no mesmo espaço ou o mais próximo possível da APS. Considerando que as três salas utilizadas pela Coordenação da Atenção Primária à Saúde – APS, o Setor de Recursos Humanos da Saúde – RH Saúde e o Setor de Compras da



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Dr. Aloísio Procópio Lobato Menezes, n.º 1046, Bairro Senador Valadares, CEP: 35661-028
Telefones: (37) 3233-5814 / (37) 3233-5823

Saúde estão atualmente interligadas em um único local, decidiu-se que o melhor curso de ação é realocar o RH e o Setor de Compras para outro lugar. Desta forma, a Gestão de Saúde Bucal e a Vigilância Epidemiológica serão trazidas para o mesmo espaço da APS.

2.11. Embora seja possível a realocação do Setor de Recursos Humanos da Saúde e do Setor de Compras da Saúde, é crucial que permaneçam na Região Médico-Hospitalar da Secretaria Municipal de Saúde. A natureza administrativa desses setores exige proximidade física com todos os outros departamentos da saúde, além de assegurar um contato diário com a Secretária de Saúde. Vale ressaltar que os principais demandantes dos Setores de Compras e RH são o Hospital Padre Libério/UPA 24 HORAS, a APS e o AME, o que reforça ainda mais a necessidade de sua permanência nessa região.

2.12. Com base nas informações mencionadas, é crucial buscar alternativas para encontrar um imóvel adequado para realocar o Setor de Recursos Humanos da Saúde – RH Saúde e o Setor de Compras da Saúde. Isso resultará em melhorias significativas na eficiência operacional e na comunicação, além de promover uma gestão mais eficaz dos recursos. Essas medidas beneficiarão diretamente o atendimento e a qualidade dos serviços de saúde oferecidos à população.

2.13. Diante da inviabilidade de adquirir ou construir um imóvel, e considerando a falta de imóveis públicos disponíveis para atender à necessidade, conforme informado pela Chefia de Patrimônio do município, concluímos que a melhor opção é optar pela locação tradicional de imóvel.

2.14. Conforme demonstrado anteriormente, além do imóvel destinado à sede dos Setores de Compras e Recursos Humanos precisar reunir as características físicas necessárias para o funcionamento dessas áreas, é crucial que esteja localizado nas proximidades da região médico-hospitalar. Com esse objetivo, iniciou-se a busca por imóveis que possam atender à demanda estabelecida.

2.15. Inicialmente, realizamos uma pesquisa em sites imobiliários na cidade, considerando os requisitos mínimos necessários para o imóvel, incluindo sua localização. No entanto, não obtivemos sucesso. Diante disso, iniciamos uma busca ativa por imóveis aparentemente favoráveis para o funcionamento dos serviços. Após essa análise detalhada, encontramos dois imóveis, (dois apartamentos espelhados) que atendem plenamente às necessidades da nossa Secretaria, em virtude de suas instalações, espaço e preço compatível com o que é praticado



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Dr. Aloísio Procópio Lobato Menezes, n.º 1046, Bairro Senador Valadares, CEP: 35661-028
Telefones: (37) 3233-5814 / (37) 3233-5823

no mercado, conforme Laudo de Avaliação, sendo ainda, dispensável qualquer adequação nos mesmos para funcionamento dos serviços e principalmente, devido a localização na região médico-hospitalar.

2.16. Fundamenta-se a escolha desses imóveis (apartamentos espelhados) situados à Rua Doutor Olavo Vilaça, n.º 1.121, apartamentos 101 e 102, bairro Senador Valadares, Pará de Minas – MG, posto que os mesmos foram os únicos encontrados disponíveis considerados aptos e capazes de atender as necessidades da presente secretaria, em virtude de suas instalações, espaço, localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado, conforme Laudo de Avaliação.

2.17. Entendemos que no município há diversos imóveis que poderiam atender às necessidades do Setor de Compras e do Setor de RH, uma vez que não existem regulamentos técnicos que estabeleçam critérios específicos para a adequação física de setores administrativos exclusivamente. No entanto, os imóveis escolhidos não apenas têm capacidade para acomodar os dezenove funcionários desses setores, mas também se destacou pela sua localização estratégica na região médico-hospitalar.

2.18. Esta localização é fundamental para assegurar a eficiência operacional dos departamentos de Compras e Recursos Humanos em conjunto com os demais setores da SMS. Dentre os vários pontos positivos observados, destacamos:

1) Melhor cooperação e comunicação com os demais setores da SMS que resultará em uma coordenação mais eficiente das atividades de compra e gestão de recursos humanos. Isso trará melhorias significativas nas tomadas de decisão, no planejamento operacional e na implementação de políticas, impactando diretamente na eficiência e prontidão para atender às necessidades da SMS;

2) A proximidade física com a Secretária de Saúde facilitará a integração e a colaboração entre esses setores e a liderança estratégica. Isso é fundamental para alinhar objetivos, prioridades e estratégias, promovendo uma gestão mais eficaz e uma resposta coordenada aos desafios na área da saúde. Estar distante da Secretária de Saúde pode resultar em atrasos na comunicação de informações críticas e na tomada de decisões rápidas;

3) A proximidade desses setores impactará de maneira significativa na economia de recursos públicos, pois haverá uma diminuição de custos operacionais associados a deslocamentos dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Dr. Aloísio Procópio Lobato Menezes, n.º 1046, Bairro Senador Valadares, CEP: 35661-028
Telefones: (37) 3233-5814 / (37) 3233-5823

funcionários. A localização distante pode aumentar os custos operacionais gerais, incluindo despesas com transportes, logísticas e possíveis custos adicionais relacionados à gestão menos eficiente dos recursos.

4) Além de reduzir os custos operacionais, a localização desses setores na região médico-hospitalar também permitirá uma gestão mais eficiente do tempo, uma vez que os deslocamentos dos funcionários serão minimizados.

2.19. Em resumo, a proximidade geográfica dos setores de Compras e Recursos Humanos com a região médico-hospitalar desempenhará um papel crítico em garantir operações eficientes, comunicações fluidas, tomadas de decisão ágeis e integrações eficazes entre os setores administrativos e estratégicos da saúde pública. Isso aumentará a capacidade de atender eficazmente às necessidades da instituição e dos pacientes.

2.20. Contudo, a justificativa para a locação dos imóveis localizados na Rua Doutor Olavo Vilaça, n.º 1.121, apartamentos 101 e 102, bairro Senador Valadares, através de Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação, deve-se à singularidade dos imóveis disponíveis para locação pela Administração na região médico-hospitalar. Estes imóveis foram os únicos encontrados que atendiam aos requisitos necessários, destacando-se assim a vantagem e a justificação para sua escolha. Ainda, conforme foto aérea obtida no Google Maps, esta região ainda é pouco edificada e há poucas construções nas proximidades da UPA e HPL, sendo estes imóveis portanto, os únicos disponíveis e capazes de atender às necessidades.

2.21. Conforme Laudo de Vistoria para Locação dos referidos imóveis, que consiste na combinação de dois apartamentos espelhados, localizados no mesmo andar e hall, cada apartamento possui características físicas idênticas, compreendendo: uma sala, dois banheiros, dois quartos, uma cozinha e uma lavanderia, distribuídos em uma área total de aproximadamente 75 m². Essas configurações são consideradas mínimas e adequadas para atender às necessidades operacionais dos Setores de Compras e RH.

2.22. A contratação acima mencionada prescinde de licitação, uma vez que se enquadra perfeitamente nas disposições do artigo 74, inciso V, parágrafo 5º, presentes na Lei n.º 14.133/2021, como se depreende pelo texto transcrito:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Dr. Aloísio Procópio Lobato Menezes, n.º 1046, Bairro Senador Valadares, CEP: 35661-028
Telefones: (37) 3233-5814 / (37) 3233-5823

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.”

2.23. O parcelamento não se aplica nesta contratação por se tratar de serviço de locação de imóveis espelhos de um mesmo proprietário.

2.24. Não será exigida a prestação de qualquer modalidade de garantia para a execução contratual, entendendo-se que a fiscalização contratual já se revela suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas em conformidade com o estabelecido nas especificações do Termo de Referência, edital e contrato, podendo utilizar-se de meios sancionatórios caso haja descumprimento, sendo portanto, dispensada a garantia da execução.

2.25. O presente Termo de Referência está em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis e ao considerar ainda o interesse e conveniência do Município.

3. DO PERÍODO DA CONTRATAÇÃO

3.1. O contrato terá vigência pelo período de **12 (doze) meses**, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado.

4. DO VALOR DA LOCAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Dr. Aloísio Procópio Lobato Menezes, n.º 1046, Bairro Senador Valadares, CEP: 35661-028
Telefones: (37) 3233-5814 / (37) 3233-5823

4.1. Consideramos que os imóveis possuem localização estratégica e um valor compatível com o praticado no mercado, o valor mensal para a locação de cada apartamento será de R\$ 1.520,00 (um mil, quinhentos e vinte reais), conforme avaliação da Comissão Permanente de Avaliação da Prefeitura, perfazendo o montante de R\$ 36.480,00 (trinta e seis mil, quatrocentos e oitenta reais) para 12 meses.

Valor mensal unitário	Valor mensal total	Valor total para 12 meses
R\$ 1.520,00*	R\$ 3.040,00	R\$ 36.480,00

* O valor da locação foi obtido através de Laudo de Avaliação expedido pela Comissão Permanente de Avaliação da Prefeitura.

5. DA FORMA DE PAGAMENTO

5.1. O valor será pago mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

6. DA RUBRICA ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas correrão pela seguinte dotação orçamentária:

370 - 02.009.10.122.0001.2117.3.3.90.36.00

7. DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

7.1. O Município de Pará de Minas exercerá a fiscalização e gestão por meio de servidores lotados na Secretaria Municipal de Saúde, que ficarão responsáveis por acompanhar a correta execução do contrato, bem como registrar todas as ocorrências e deficiências verificadas no curso do contrato.

7.1.1. Fiscal:

- Bárbara Alves Ferreira

7.1.2. Gestora:

- Marilene Patrícia Lopes

7.2. O fiscal do contrato anotarà 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Dr. Aloísio Procópio Lobato Menezes, n.º 1046, Bairro Senador Valadares, CEP: 35661-028
Telefones: (37) 3233-5814 / (37) 3233-5823

7.3. 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.

7.4. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

7.5. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

7.6. O gestor do contrato, será o servidor, com atribuições administrativas e a função de administrar o contrato, desde sua concepção até a finalização. É de sua competência, dentre outras:

- I – analisar a documentação que antecede o pagamento;
- II – analisar os pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- III – analisar eventuais alterações contratuais, após ouvido o fiscal do contrato;
- IV – analisar os documentos referentes ao recebimento do objeto contratado;
- V – acompanhar o desenvolvimento da execução através de relatórios e demais documentos relativos ao objeto contratado;
- VI – decidir provisoriamente a suspensão da entrega de bens ou a realização de serviços.

7.7. Entende-se que a fiscalização e gestão do contrato serão suficientes para garantir o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela Contratada, em conformidade com as especificações deste Termo de Referência, podendo a Administração utilizar-se de meios sancionatórios caso haja descumprimento.

7.8. Durante a vigência contratual, a CONTRATADA deverá informar mediante solicitação das secretarias requisitantes, o(s) contato(s) e e-mail(s) que servirá(ão) de comunicação entre as partes, principalmente para envio das Solicitações de Fornecimento, agendamento de entregas, devoluções, notificações e quaisquer outras intercorrências, se houver, na execução do contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Dr. Aloísio Procópio Lobato Menezes, n.º 1046, Bairro Senador Valadares, CEP: 35661-028
Telefones: (37) 3233-5814 / (37) 3233-5823

8. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

8.1. Efetuar o pagamento mensalmente nos prazos e valores estabelecidos neste instrumento.

8.2. Todo e qualquer benfeitoria feita pelo LOCATÁRIO durante a vigência do contrato será incorporado automaticamente ao imóvel sem ressarcimento por parte do LOCADOR.

8.3. As benfeitorias eventualmente realizadas pelo LOCATÁRIO no imóvel serão cedidas gratuitamente ao LOCADOR, sem qualquer reembolso ou compensação no aluguel.

8.4. Como forma de propagação de suas atividades, fica permitido ao LOCATÁRIO fixar letreiros ou faixas e instalar luminosos nas áreas externas do imóvel, desde que não o danifiquem.

8.5. O LOCATÁRIO se obriga, durante todo o período em que permanecer no imóvel, a zelar pela perfeita conservação e limpeza do mesmo, efetuando os reparos necessários e arcando com os custos decorrentes destes.

8.6. Quando findo ou rescindido o contrato de locação, caberá ao LOCATÁRIO restituir o imóvel em condições adequadas de uso, pintura, conservação, higiene e manutenção.

8.7. Ao Término da locação, se houver danos ou deteriorações no imóvel, o LOCATÁRIO deverá providenciar os devidos reparos. Se assim não proceder, o LOCADOR poderá mandar efetuar os custos das despesas do LOCATÁRIO, que, enquanto não concluídos esses serviços, continuará obrigado ao pagamento dos aluguéis e encargos que se vencerem, mesmo que não esteja ocupando o imóvel.

8.8. Findo o prazo da locação, não havendo interesse do LOCATÁRIO em permanecer no imóvel, deverá comunicar ao LOCADOR sua intenção em dar por finda a locação e desocupar o imóvel, por escrito, e com antecedência de 30 (trinta) dias. Contrariamente, se o LOCATÁRIO desejar continuar no imóvel, deverá providenciar a elaboração de um novo contrato, cujos termos e condições serão acordados pelas partes na ocasião.

8.9. É vedado ao LOCATÁRIO emprestar, ceder ou sublocar o imóvel objeto da presente locação, sem prévia e expressa anuência do LOCADOR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Dr. Aloísio Procópio Lobato Menezes, n.º 1046, Bairro Senador Valadares, CEP: 35661-028
Telefones: (37) 3233-5814 / (37) 3233-5823

8.10. Além do aluguel são encargos do(a) LOCATÁRIO(a), a taxa de energia, água, saneamento e esgoto e quaisquer outras com exceção do IPTU, que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, que serão pagas às repartições arrecadadoras respectivas.

8.11. Se o(a) LOCADOR(a) manifestar a intenção de vender o imóvel locado e o(a) LOCATÁRIO(a) não exercer o seu direito de preferência de adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros, o(a) LOCATÁRIO(a) estará obrigado a permitir que as pessoas interessadas na compra do imóvel o visitem.

8.12. O(a) LOCATÁRIO(a) faculta ao(à) LOCADOR(a) o exame e vistoria do imóvel locado, quando este(a) julgar necessário, em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar o seu estado de conservação.

8.13. Caberá ao LOCATÁRIO(a) providenciar os laudos de vistoria junto a Vigilância Sanitária e Corpo de Bombeiros, e caso seja necessário adequações, a depender de sua extensão e valor, será realizado uma consulta junto ao LOCADOR e proprietário do imóvel, para atender as medidas apontadas nos Laudos de forma a não causar nenhum prejuízo aos cofres públicos.

9. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

9.1. Manter compatibilidade das obrigações assumidas com as disposições previstas em lei e contrato.

9.2. Dirimir qualquer dúvida e prestar esclarecimentos acerca da execução do objeto, durante toda a sua vigência.

9.3. Assegurar e facilitar o acompanhamento e a fiscalização do objeto.

9.4. Observar, atender, respeitar, cumprir e fazer cumprir a legislação pátria vigente, preservando o Município de qualquer demanda ou reivindicação que seja de exclusiva responsabilidade da Contratada.

9.5. Fazer recolhimento de todos os impostos e tributos Municipais, Estaduais e Federais em seus devidos vencimentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Dr. Aloísio Procópio Lobato Menezes, n.º 1046, Bairro Senador Valadares, CEP: 35661-028
Telefones: (37) 3233-5814 / (37) 3233-5823

9.6. A eventual tolerância do(a) LOCADOR(a) em qualquer atraso ou demora no cumprimento de obrigações do(a) LOCATÁRIO(a) não será considerada novação ou modificação das condições do contrato, que permanecerão em vigor para todos os efeitos.

9.7. Caso sejam necessárias obras ou benfeitorias no imóvel, para adaptá-lo às atividades comerciais do(a) LOCATÁRIO(a), este deverá apresentar projeto ao(a) LOCADOR(a), o(a) qual no prazo de 10 (dez) dias apresentará sua resposta, só podendo a obra ser realizada com a concordância do(a) LOCADOR(a) e às expensas do(a) LOCATÁRIO(a).

9.8. No caso de introdução de benfeitorias no imóvel caberá ao(a) LOCADOR(a) decidir, no término do contrato, se aceita ou não a entrega do imóvel com as mesmas. Caso não aceite, ficará o(a) LOCATÁRIO(a) responsável por retirá-las às suas expensas.

9.9. Não será permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem a prévia autorização expressa e por escrito do(a) LOCADOR(a).

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Aplicam-se as sanções previstas na Lei de Licitações e Contratos Administrativos n.º 14.133 de 1º de abril de 2021.

11. DO TIPO DE CONTRATAÇÃO

11.1. A contratação será realizada por Inexigibilidade de licitação, contratação direta, de acordo com o Art. 74, inciso V, parágrafo 5º, da Lei de Licitações e Contratos n.º 14.133 de 1º de abril de 2021.

12. DO CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO FÍSICO-FINANCEIRO

CRONOGRAMA FÍSICO – FINANCEIRO		Locação dos imóveis localizados na Rua Doutor Olavo Vilaça, nº 1.121, apartamentos 101 e 102, bairro Senador Valadares – Pará de Minas/MG											
Item	Descrição dos serviços	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	3.040,00	3.040,00	3.040,00	3.040,00	3.040,00	3.040,00	3.040,00	3.040,00	3.040,00	3.040,00	3.040,00	3.040,00
	% ESTIMADO MENSAL	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Dr. Aloísio Procópio Lobato Menezes, n.º 1046, Bairro Senador Valadares, CEP: 35661-028
Telefones: (37) 3233-5814 / (37) 3233-5823

% ESTIMADO ACUMULADO	100%		
VALOR ESTIMADO MENSAL	R\$ 3.040,00		
VALOR ESTIMADO ANUAL	R\$ 36.480,00		

Pará de Minas, 15 de julho de 2024.

Viviane da Silva Santos

Coordenadora Técnica / Setor de Compras – SMS
Responsável pela elaboração do Termo de Referência

Marilene Patrícia Lopes
Chefe de Compras

Ana Clara Teles Meytre
Secretária Municipal de Saúde

Assinantes

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

P4Y

RQR

G1M

ZK8