



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Locação de imóvel para funcionamento do setor de Endemias, unidade integrante da Vigilância em Saúde da rede municipal, em atendimento à Secretaria de Governança da Saúde.

2. DA JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. Justificativa

A locação do imóvel situado na Rua Itaparica, nº709, Bairro Giovannini, no município de Coronel Fabriciano/MG, justifica-se pela necessidade de manter o funcionamento do setor de Endemias, em observância ao princípio da continuidade do serviço público e às demandas específicas da Vigilância em Saúde.

Restou comprovado que não há imóvel público disponível ou adequado capaz de atender às necessidades da localidade, mostrando-se a contratação por meio de locação mais viável e vantajosa à Administração Municipal, uma vez que, o local onde atualmente funciona o setor passará por reforma para adequação à uma unidade escolar que funcionará no endereço.

Compete à Secretaria de Governança da Saúde a implantação e a manutenção dos serviços de saúde da população. Nesse contexto, a locação do imóvel em questão mostra-se imprescindível para garantir o atendimento contínuo e adequado aos munícipes e animais do município.

2.2. Fundamentação Legal

A presente contratação direta, por **inexigibilidade de licitação**, encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que dispõe ser inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária à sua escolha.

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. (grifo nosso)

No caso em análise, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, e no laudo do imóvel emitido pela Secretaria de Governança de Planejamento, restou caracterizada a inviabilidade de competição, uma vez que o imóvel selecionado é o único capaz de atender, de forma concomitante, aos requisitos técnicos, operacionais e locacionais indispensáveis ao funcionamento do setor de Endemias.

3. DA DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

Ver laudo anexado a este Termo de Referência.

4. DA VIGÊNCIA

4.1. O contrato resultante do processo licitatório terá vigência de 12 meses, podendo ser prorrogado nos termos da Lei 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

4.2. A prorrogação contratual ficará condicionada à manutenção das condições que justificaram a contratação, à compatibilidade do valor locatício com o mercado e à disponibilidade orçamentária

4.3. O imóvel deverá ser disponibilizado de em plenas condições de funcionamento e uso, logo após a assinatura do contrato.

5. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta licitação correrão pelas seguintes dotações orçamentárias do orçamento vigente ou por outras dotações do mesmo programa para orçamento vindouro:

01.14.10.10.305.0010.2812 3.3.90.39 ficha 947 fontes fonte 500 - 1002 - 500.0102 / 621 - 0000 - 621.0142

6. VALOR ESTIMADO PARA A CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a contratação da locação do imóvel objeto deste Termo de Referência será definido com base na proposta de preço do imóvel.

O valor mensal estimado da locação é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), perfazendo o valor global estimado de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), correspondente ao período inicial de 12 (doze) meses de vigência contratual.

Ressalta-se que o valor estimado se encontra compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme documentação técnica que instrui o processo administrativo, não caracterizando sobrepreço ou superfaturamento.

7. DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias após encerramento do mês, transcorrido o prazo necessário para tramitação na Contabilidade do Município.

7.2. O Município de Coronel Fabriciano, poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pela contratada vencedora, nos termos do contrato.

7.3. É vedado ao contratado transferir a terceiros os direitos ou créditos decorrentes do contrato.

8. DO REAJUSTE

8.1. Os valores contratados poderão ser reajustados anualmente, após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data da formalização do contrato.

8.2. Os preços provenientes do Contrato, serão reajustados anualmente de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA conforme o disposto na Lei Federal n.º 14.133/21, acumulando dos últimos 12 meses.

9. DA GESTÃO, FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. O objeto terá como gestora a servidora Vânia Tavares de Andrade, Gerente de Vigilância em Saúde, e será fiscalizado pela servidora Giselly de Oliveira Barbosa, Oficial de Administração II, ambos designados pela Secretaria de Governança da Saúde.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

- 9.1.1.** Compete ao Gestor do Contrato, devidamente designado, exercer a administração contratual, com atribuições voltadas ao controle e acompanhamento das questões administrativas e documentais da contratação, dentre as quais se incluem a verificação do adequado empenhamento dos recursos orçamentários, o acompanhamento do prazo de vigência contratual, a análise da necessidade e da possibilidade de renovação ou prorrogação do contrato, bem como a avaliação da viabilidade de eventual reequilíbrio econômico-financeiro e da celebração dos respectivos termos aditivos, nos termos da legislação vigente.
- 9.1.2.** Compete ao Fiscal do Contrato, devidamente designado, exercer a verificação direta da execução do objeto contratual, cabendo-lhe acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas pela contratada, verificando a adequação, a qualidade e a regularidade da prestação do objeto. Incumbe, ainda, ao fiscal encaminhar ao gestor do contrato as informações pertinentes à execução contratual, atestar documentos fiscais, manter o relacionamento necessário com a contratada e dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, no âmbito de suas atribuições.
- 9.1.3.** A fiscalização exercida pela Administração, nos termos deste instrumento, não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada pela execução do objeto, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, ainda que decorrentes de imperfeições técnicas, vícios redibitórios ou da utilização de materiais inadequados ou de qualidade inferior, não implicando, em nenhuma hipótese, corresponsabilidade da Administração Pública ou de seus agentes e prepostos.
- 9.2.** As decisões e providências que extrapolem a competência do servidor designado deverão ser submetidas ao(à) Secretário(a) Requisitante, em tempo hábil, para a adoção das medidas administrativas cabíveis.
- 9.3.** A contratada deverá manter preposto, aceito pela Administração da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano, durante todo o período de vigência do contrato, para representá-la administrativamente sempre que necessário.

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS
--

- 10.1.** O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela contratada, bem como a inexecução, a execução irregular ou o atraso injustificado na execução do objeto contratual, sujeitará a contratada às sanções administrativas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, garantidos o contraditório e a ampla defesa.
- 10.2.** Sem prejuízo das demais cominações legais, poderão ser aplicadas à contratada as seguintes sanções, de forma isolada ou cumulativa, conforme a gravidade da infração:
- 10.2.1.** Advertência, quando o descumprimento for considerado de menor potencial ofensivo e não acarretar prejuízo relevante à Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

- 10.2.2.** Multa, nos percentuais e condições a serem definidos no contrato, aplicada nos casos de descumprimento contratual, atraso injustificado, execução irregular ou inadimplemento das obrigações assumidas.
- 10.2.3.** Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública direta e indireta do Município de Coronel Fabriciano/MG, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos termos do art. 156, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.
- 10.2.4.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública em todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, nos termos do art. 156, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.
- 10.3.** Constituem hipóteses, exemplificativas, de descumprimento contratual passíveis de aplicação das sanções previstas neste instrumento:
- 10.3.1.** Não entrega do imóvel em condições adequadas de uso ou em desacordo com as especificações estabelecidas no contrato.
- 10.3.2.** Comprometimento da posse mansa e pacífica do imóvel durante a vigência contratual.
- 10.3.3.** Inobservância das obrigações de manutenção estrutural de responsabilidade da contratada.
- 10.3.4.** Descumprimento das obrigações fiscais, legais ou contratuais relacionadas ao imóvel locado.
- 10.3.5.** Omissão injustificada no atendimento às determinações da fiscalização ou do gestor do contrato.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 11.1.** Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do contrato.
- 11.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo o manter conservado.
- 11.3.** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel.
- 11.4.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal
- 11.5.** Comunicar à contratada (locadora) qualquer dano, defeito ou vício cuja reparação a esta incumba, bem como eventuais turbações ou interferências de terceiros.
- 11.6.** Encaminhar imediatamente à contratada (locadora) os documentos de cobrança de tributos, encargos condominiais ou quaisquer outras exigências cujo pagamento não



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

seja de responsabilidade da contratante, bem como intimações, multas ou notificações expedidas por autoridade pública, ainda que direcionadas à contratante.

- 11.7.** Arcar com as despesas decorrentes do consumo de energia elétrica, água, esgoto, telefone e demais encargos que não sejam de responsabilidade da contratada (locadora).
- 11.8.** Permitir a realização de vistorias no imóvel pela contratada (locadora) ou por seus representantes, mediante prévia comunicação, quando necessário.
- 11.9.** Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato, nos termos da legislação vigente.

12. <u>DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA</u>
--

- 12.1.** Entregar à contratante o imóvel locado em condições adequadas de uso, apto a servir à finalidade a que se destina, na data fixada neste instrumento.
- 12.2.** Garantir, durante toda a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado, respondendo por quaisquer turbações ou reivindicações de terceiros que comprometam a posse ou a utilização do bem.
- 12.3.** Responder pelos vícios, defeitos ou irregularidades existentes no imóvel que sejam anteriores à locação, ainda que constatados posteriormente.
- 12.4.** Manter, durante a vigência do contrato, a forma, a estrutura e a destinação do imóvel, não promovendo alterações que prejudiquem sua utilização pela contratante.
- 12.5.** Arcar com o pagamento de todos os tributos, taxas, impostos e demais obrigações de natureza fiscal que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvadas aquelas expressamente atribuídas à contratante.
- 12.6.** Manter, durante toda a vigência contratual, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas cabíveis, em caso de descumprimento contratual.
- 12.7.** Informar à contratante quaisquer alterações na titularidade ou na situação jurídica do imóvel, apresentando, sempre que solicitado, a documentação comprobatória pertinente.
- 12.8.** Comunicar imediatamente ao Fiscal do Contrato, ou a seu substituto, a ocorrência de qualquer anormalidade relacionada à execução do contrato, prestando os esclarecimentos necessários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

13. DOS RESPONSÁVEIS

Este termo de referência foi elaborado por Gabriel Anselmo Rodrigues Rocha, sob matrícula 174318.

Gabriel Anselmo Rodrigues Rocha
Oficial de Administração I

Responsáveis pela gestão e fiscalização:

Vânia Tavares de Andrade
Gestora do Contrato

Giselly de Oliveira Barbosa
Fiscal do contrato