

## TERMO DE REFERÊNCIA

### SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ENTRE RIOS DE MINAS

**Responsável:** Elaine Emanuela Silva Ferreira

#### 1. OBJETO

Locação de imóvel para sediar as instalações da Secretaria Municipal de Saúde de Entre Rios de Minas, a fim de atender interesse público.

#### 2. JUSTIFICATIVA

A Secretaria Municipal de Saúde de Entre Rios de Minas não possui imóvel próprio e sua estrutura administrativa e operacional necessita de instalações amplas, que comporte todos os setores e também o atendimento ao público. O imóvel encontra-se localizado à Praça Getúlio Vargas, nº 98, região central de Entre Rios de Minas. Verifica-se que a estrutura do imóvel é, até o momento, a única que atende as necessidades da Secretaria de Saúde, de modo que a locação do imóvel torna-se imprescindível para o funcionamento da pasta municipal, com prestação de atendimentos e o desenvolvimento de atividades administrativas inerentes. É oportuno destacar que o referido imóvel está localizado em área de fácil acesso, no Centro da cidade.

#### 3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Conforme o art. 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, é inexigível a licitação quando 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”.

#### 4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

O imóvel, na atual conjuntura urbanística do município, está localizado à Praça Getúlio Vargas, nº 98, região central de Entre Rios de Minas e, para fins contratuais, deve:

- Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- Possuir instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação, com condições necessárias para uso e vistoriada pela Comissão Especial para avaliação dos valores de alugueis a serem locados pelo Município de Entre Rios de Minas;



- c) O imóvel deve estar em perfeitas condições de uso, de forma que o LOCADOR deve possuir o Registro do mesmo;
- d) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- e) Deverão os sistemas elétrico e hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- f) Teto, piso e paredes deverão ter ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas.

## 5. CONTRATAÇÃO

As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de Licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Secretaria Municipal de Saúde de Entre Rios de Minas, representada pela secretária municipal de saúde, doravante denominada CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADO, da Lei nº 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.

## 6. PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de 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.

Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da data de assinatura do contrato.

## 7. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes do objeto deste Termo correrão à conta de recursos próprios, na seguinte dotação orçamentária: Fonte: 500 – Outros serviços de terceiros – Pessoa física: 3.3.90.36.00 – Ficha: 220.

## 8. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

São obrigações da LOCATÁRIA:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

*Raimundo Alves de Souza*  
Prefeito Municipal de  
Entre Rios de Minas





- II. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se fosse seu;
- III. Restituir o imóvel, ao fim da locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição elaborado em vistoria inicial por parte da Comissão Especial para avaliação dos valores de alugueis a serem locados pelo Município de Entre Rios de Minas;
- IV. Comunicar à LOCADORA quaisquer danos ou defeitos cuja reparação a esta seja incumbida, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V. 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;
- VI. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;
- VII. Pagar as despesas referentes à telefonia, internet e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- VIII. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- IX. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- X. Atestar as notas fiscais/faturas por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- XI. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

## **9. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

São obrigações da LOCADORA:

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência;
- II. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da Secretaria Municipal de Saúde de Entre Rios de Minas;
- III. Multa, cuja base de cálculo é o valor global mensal do Contrato, fornecida pela Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Planejamento por meio de Documento de Arrecadação Municipal;

**Roniyon Alves de Souza**



- IV. Manter, durante toda a execução do Contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, sendo todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

## 10. RESCISÃO

10.1 - A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

10.2 - A Lei nº 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

10.3 - Pela Lei nº 14.133/2021, de acordo com o art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral/judicial.

10.4 - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha ocorrido para a situação.

## 11. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1 - A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

11.2 - A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

11.3 - Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

11.4 - Em caso de não conformidade, a contratada será notificada por escrito sobre as irregularidades apontadas.

11.5 - Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

## 12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 Nas situações em que a LOCADORA descumprir total ou parcialmente as obrigações contratuais, serão aplicadas as seguintes sanções administrativas.

*Rhony Alvaro de Souza*  
Assessor Municipal de  
Entre Rios de Minas

*[Assinatura]*





## 12.2 – Advertência por escrito:

12.2.1. A advertência por escrito será utilizada como medida inicial em casos de descumprimentos considerados leves. A LOCADORA será notificada formalmente sobre a infração, concedendo-lhe prazo para regularização.

## 12.3 - Multas:

12.3.1. A aplicação de multas será considerada nos seguintes casos:

a) Atraso na entrega do imóvel: Multa proporcional ao período de atraso, de acordo com a necessidade urgente da Administração Pública.

b) Não realização de manutenções acordadas: Multa proporcional ao valor das intervenções não realizadas e à relevância para a preservação do imóvel.

## 12.4 – Suspensão temporária do direito de contratar:

12.4.1 Em situações mais graves, como o descumprimento reiterado de obrigações contratuais, a LOCADORA poderá ter o seu direito de contratar com a Administração Pública suspensa temporariamente.

## 12.5 – Declaração de inidoneidade:

12.5.1 A declaração de inidoneidade será considerada em casos de reincidência ou infrações graves, podendo resultar na impossibilidade de participar de licitações e contratar com a Administração Pública por prazo determinado.

## 12.6 – Processo administrativo:

12.6.1 Antes da aplicação de qualquer sanção, será instaurado processo administrativo para garantir o contraditório e a ampla defesa à LOCADORA, respeitando os princípios legais.

## 12.7 – Recursos administrativos:

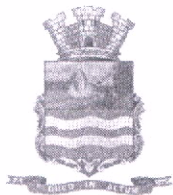
12.7.1 A LOCADORA terá o direito de interpor recursos administrativos contra as avaliações aplicadas, observados os prazos estabelecidos na legislação vigente.

## 12.8 - Avaliação de gravidade:

12.8.1 A gravidade das infrações e a reincidência serão avaliadas considerando o impacto no cumprimento do objeto contratual e a necessidade de preservação do interesse público.

## 12.9 – Critério de aplicação:

**Ronivon Alves de Souza**  
Prefeito Municipal de  
Entre Rios de Minas



12.9.1 As avaliações serão aplicadas de forma proporcional e razoável, levando em conta as especificações de cada situação, com o objetivo de concordar com as condutas e preservar os interesses da Administração Pública.

Secretaria Municipal de Saúde, 04 de janeiro de 2024.

**Vinícius Augusto Antônio**  
Responsável pela elaboração do Termo de Referência

Elaine Emanuela S. Ferreira  
Secretaria Municipal de Saúde  
Entre Rios de Minas

**Elaine Emanuela Silva Ferreira**  
Secretária Municipal de Saúde

Protocolo nº 8076 15/01/24

**Ronivon Alves de Souza**  
Prefeito Municipal de  
Entre Rios de Minas