



**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA/CE**

Rua Raimundo Alexandre, 2850 – Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará – Brasil CEP: 62.598-000

e-mail: secsaudejijoca@hotmail.com

TERMO DE REFERÊNCIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Processo Administrativo nº.

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Aluguel de imóvel para instalação da sede da Secretaria Municipal de Saúde do município de Jijoca de Jericoacoara/CE, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	EQUIPAMENTO	QUANTIDADE	VALOR ALUGUEL MENSAL
01	Imóvel para abrigar a sede da secretaria de saúde do município de Jijoca de Jericoacoara/ce.	01	R\$6.000,00

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 12 meses contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual e a justificativa encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA/CE

Rua Raimundo Alexandre, 2850 – Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará – Brasil CEP: 62.598-000
e-mail: secsaudejijoca@hotmail.com

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Para escolher a solução adequada à locação de uma propriedade privada para instalação da Secretaria de Saúde do município de Jijoca de Jericoacoara, é crucial descrever os requisitos necessários e suficientes. Esses requisitos devem ser abrangentes e contemplar diferentes aspectos para garantir que a escolha da propriedade atenda efetivamente às necessidades da Secretaria de Saúde e aos interesses públicos. Aqui estão os requisitos essenciais: A propriedade deve estar situada em uma localização central, de fácil acesso para os cidadãos e funcionários, preferencialmente próxima a serviços de transporte público e com boas vias de acesso; A propriedade deve oferecer uma infraestrutura que atenda às necessidades da Secretaria de Saúde, incluindo espaço suficiente para todos os departamentos e serviços; A propriedade deve cumprir todas as normas e regulamentos de segurança, incluindo medidas de prevenção contra incêndios, acesso para pessoas com deficiência, condições sanitárias adequadas e ambientes saudáveis para trabalho; Deve-se dar preferência a propriedades que adotem práticas sustentáveis, como eficiência energética, uso de materiais ecológicos, gestão adequada de resíduos e outras iniciativas que contribuam para a redução do impacto ambiental; A propriedade deve atender a padrões mínimos de qualidade e desempenho, garantindo um ambiente de trabalho confortável, seguro e funcional para os funcionários da Secretaria de Saúde, assim como para os cidadãos que frequentam o local em busca de serviços de saúde; O custo da locação deve ser compatível com o orçamento disponível para a Secretaria de Saúde, garantindo que a escolha da propriedade seja financeiramente viável e não comprometa outras áreas prioritárias de investimento.

4.2. Ao considerar esses requisitos, será possível selecionar uma propriedade privada que atenda de forma eficaz e eficiente às necessidades da Secretaria de Saúde, contribuindo para o interesse público e para a melhoria dos serviços de saúde no município de Jijoca de Jericoacoara.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1. O contrato 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.

5.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.



**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
MUNICÍPIO DE JIOCA DE JERICOACOARA/CE**

Rua Raimundo Alexandre, 2850 – Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará – Brasil CEP: 62.598-000
e-mail: secsaudejijoca@hotmail.com

Rubrica

5.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

5.4. O órgão ou entidade poderá convocar o responsável pelo imóvel para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

5.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o responsável pelo imóvel para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Fiscalização

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

Fiscalização Técnica

5.7. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

5.7.1. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º](#), e [Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II](#));

5.7.2. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III](#));

5.7.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV](#)).

5.7.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V](#)).



**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA/CE**

Rua Raimundo Alexandre, 2850 - Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará - Brasil CEP: 62.598-000

e-mail: secsaudejijoca@hotmail.com

Rubrica

5.7.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII](#)).

Fiscalização Administrativa

5.8. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário ([Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022](#)).

5.8.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV](#)).

Gestor do Contrato

5.9. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

5.10. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

5.11. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

5.12. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA/CE

Rua Raimundo Alexandre, 2850 – Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará – Brasil CEP: 62.598-000
e-mail: secsaudejijoca@hotmail.com

Rubrica

5.13. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

5.14. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

5.15. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

6. DA FORMA E DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL PELO LOCADOR

6.1. A entrega do imóvel dar-se-á imediatamente após a assinatura do contrato, mediante a entrega das chaves ao locatário, iniciando-se a partir daí o direito ao recebimento do aluguel.

7. ENDEREÇO DO IMÓVEL LOCADO

7.1. O imóvel está situado na Rua Raimundo Alexandre, Nº 2850, Centro, Jijoca de Jericoacoara, CEP 62.598-000.

8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

8.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

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

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

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

8.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.1.5. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;



- 8.1.6. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 8.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 8.1.8. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 8.1.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 8.1.10. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 8.1.11. Informar o LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

9.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 9.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Referência;
- 9.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 9.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 9.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 9.1.4. 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;
- 9.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 9.1.5. Comunicar o LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA/CE**

Rua Raimundo Alexandre, 2850 - Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará - Brasil CEP: 62.598-000
e-mail: secsaudejijoca@hotmail.com

Rubrica

- 9.1.6. 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;
- 9.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 9.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 9.1.9. 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;
- 9.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- 9.1.11. 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;
- 9.1.12. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

10. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTE

- 10.1. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO em favor do LOCADOR mediante ordem bancária a ser depositada em conta corrente, no valor correspondente, de acordo com a legislação para pagamento vigente no âmbito da Prefeitura Municipal de Jijoca de Jericoacoara, após a apresentação da nota fiscal/fatura devidamente atestada pelo fiscal do LOCATÁRIO.
- 10.2. O aluguel mensal deve ser pago até o trigésimo (30º) dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelo LOCADOR e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO. O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IPCA-IBGE, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.
- 10.3. Todo e qualquer pagamento será efetuado diretamente ao LOCADOR, na forma estabelecida nos subitens anteriores.



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA/CE

Rua Raimundo Alexandre, 2850 – Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará – Brasil CEP: 62.598-000
e-mail: secsaudejijoca@hotmail.com

Rubrica

11. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, utilizando o método evolutivo e procedimento de remuneração do capital o qual consiste a determinação do valor do aluguel em função do valor do imóvel. Considerando o Laudo Técnico de Avaliação Nº 04/2024, o valor da locação do imóvel será reajustado de acordo com o índice do IPCA-IBGE e inflação. O valor da locação do imóvel está definido em R\$6.000,00 (seis mil reais) mensais, conforme documento anexado aos autos.

12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1. O custo estimado total da contratação é de R\$72.000,00 (setenta e dois mil reais) para o prazo de 12 meses do contrato, conforme custos unitários apostos na tabela:

VALOR ESTIMADO NA PROPOSTA				
ITEM	EQUIPAMENTO	QUANTIDADE	VALOR ALUGUEL MENSAL	VALOR TOTAL 12 MESES
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A SEDE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA/CE.	01	R\$6.000,00	R\$72.000,00

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados a Secretaria Municipal de Saúde.

13.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE **JIOCA DE JERICOACOARA**

Folha 73

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE MUNICÍPIO DE JIOCA DE JERICOACOARA/CE

Rua Raimundo Alexandre, 2850 – Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará – Brasil CEP: 62.598-000

e-mail: secsaudejijoca@hotmail.com

Rubrica

- I) Gestão/Unidade: 1201 Fundo Municipal de Saúde
- II) Fonte de Recursos: 1500100200 Receita de Imposto e Trans. - Saúde
- III) Programa de Trabalho: 0002 Gestão e Manutenção
- IV) Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 Outros serv. De terceiros pessoa física
- V) Plano Interno: Gestão e Manutenção das Atividades do fundo Municipal de Saúde

Jijoca de Jericoacoara (CE), 18 de abril de 2024.



Lindolfo Haroldo Guimarães Maia
ORDENADOR DE DESPESAS DA SECRETARIA DE SAÚDE