

ANEXO I AO MEMORANDO 00106/2023 SEC. MUNICIPAL DE SAÚDE

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA FLORES DE GOIÁS, JUNTO AO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, PARA USO EXCLUSIVO DA FUNDAÇÃO NACIONAL DE SAÚDE (FUNASA) COMO CENTRO DE APOIO A POPULAÇÃO DO MUNICÍPIO.

1.1 DA ESPECIFICAÇÃO DOS PRODUTOS/SERVIÇOS

ITEM	QTD.	UND.	DESCRIÇÃO
001	012	UN	LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1.2 DA INDICAÇÃO DO(S) LOCAL(IS) DE ENTREGA DO(S) PRODUTO(S) OU EXECUÇÃO DO(S) SERVIÇO(S)

Os produtos oriundos da aquisição deverão ser entregues na Secretaria Municipal de Saúde no horário de atendimento ao público ressalvados decretos de fechamentos ou feriados municipais.

1.2.1 REGRAS PARA RECEBIMENTOS

O imóvel deverá estar bem estruturado, sem que haja risco aos profissionais ou relacionados que farão o uso do mesmo.

Será de responsabilidade do locatário manter o imóvel em boas condições (limpeza, pintura e pequenos reparos).

Os objetos licitados deverão ser entregues e executados pela Secretaria Municipal de Saúde, de segunda a sexta feira das 8:00 as 12:00 e das 13:00 as 17:00 horas

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A locação se faz necessária considerando a necessidade da locação do Imóvel destinado a Instalação, gerenciamento, operacionalização e execução das ações e atividades da Fundação Nacional de Saúde (FUNASA), pelo período de 12 (doze) meses; onde a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio para instalação mencionada; carecendo há vários anos de imóveis residenciais e comerciais para locação, não resta muita opção de escolha, pois existem imóveis para serem locados, que não atendem as necessidades para instalações da unidade acima descrita.

A Prefeitura Municipal de Simolândia-GO bem como a Secretaria de Saúde ainda possui poucos Prédios e instalações próprias, o imóvel a ser locado é para o funcionamento da Fundação Nacional de Saúde (FUNASA) para atendimento às necessidades da Secretaria da Saúde em prol do atendimento a toda população.

O imóvel a ser locado reúne as características de localização e dimensão, cuja edificação, infraestrutura e destinação são de tal forma, específicas e peculiares para o que se pretende, assim para suprir as necessidades de desempenho das atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa necessita locar prédios e instalações de propriedades de particularidades.

Justifica-se ainda que a Secretaria Municipal de Saúde existe a necessidade de locar um imóvel para atender às finalidades primordial da Administração Pública bem como dispõe de preço harmonizável com o praticado no mercado.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Trata se de procedimento a locação de 01 (um) imóvel localizado na Avenida Flores de Goiás, junto ao Fundo Municipal de Saúde, para uso exclusivo da Fundação Nacional de Saúde (FUNASA) como centro de apoio a população do município, visando atender as demandas desta secretaria buscando o melhor atendimento para a população do município, para assim suprir as necessidades de

desempenho das atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

No que for aplicável, este contrato, deve observar os requisitos legais listados na lei federal 14.133/21 e suas alterações, destacadamente no que se refere à sustentabilidade ambiental.

5. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 VIGÊNCIA CONTRATUAL

O início da execução contratual fica condicionado ao recebimento da ordem de fornecimento.

O encerramento da vigência contratual não interrompe a obrigação de prestação da GARANTIA TÉCNICA, devendo a CONTRATADA honrá-la durante todo o período estipulado, onde a vigência do contrato se iniciará a partir da data de sua assinatura, com término 31/12/2023.

5.2 DAS CONDIÇÕES GERAIS DE EXECUÇÃO

SÃO OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO(A) LOCATÁRIO(A):

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo e na forma estipulados neste Termo de Referência;

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;

Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;

Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

Comunicar ao(a) LOCADOR(A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do locador, sendo assegurado ao(a) LOCATÁRIO(A) o direito de abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos ultrapassem 10 (dez) dias;

Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do(a) LOCADOR(A), exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

Entregar imediatamente ao(a) LOCADOR(A) no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, ou no maior prazo possível que antecede o vencimento, 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(a) LOCATÁRIO(A);

Permitir a vistoria do imóvel pelo(a) LOCADOR(A) ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;

SÃO OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO(A) LOCADOR(A):

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar esclarecimento cabíveis, inclusive com a juntada de documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da administração;

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

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

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Fornecer ao(a) LOCATÁRIO(A) recibo discriminando as importâncias pagas, vedadas a quitação genéricas;

Entregar o objeto da presente contratação dentro do prazo estabelecido neste Termo de Referência;

Manter durante a vigência do contrato, todas as condições para contratara com a administração pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de clausula contratual;

Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);

Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

Informar ao(a) LOCATÁRIO(A) quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

Pagar as despesas extraordinárias de reformas ou acréscimos que interessam a estrutura integral do imóvel;

Responder pelos danos causados à administração ou terceiros, decorrentes de culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o(a) LOCADOR(A) fiscalizar e acompanhar todo o procedimento;

Informar ao(a) LOCATÁRIO(A), ou ao seu substituto eventual, quando for necessário, a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando esclarecimentos necessários;

DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo(a) LOCATÁRIO(A), ainda que não autorizadas pelo LOCADOR(A), bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

O LOCADOR(A) fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

Todas as benfeitorias desmontáveis que importarem na segurança do imóvel, serão executadas pelo(a) LOCADOR(A). Todas as demais, bem como as referentes a conservação de aparelhos sanitários, de iluminação, fogão, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, limpeza, reparos e desentupimento de encanamentos de água, gás, esgotos, caixa de gorduras, goteiras, pinturas, conservação de jardins e árvores, etc..., será feita pelo(a) LOCATÁRIO(A), que fica obrigada a restituir tudo em perfeito estado, sem direito a indenização alguma ao desocupar o imóvel;

Para toda e qualquer benfeitoria ou modificações a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, é necessária prévia autorização escrita do(a) LOCADOR(A), e as que com autorização, forem feitas, mesmo necessárias, passarão a pertencer ao(a) LOCADOR(A) independente de indenização ou retenção do imóvel locado;

Poderá, entretanto, o(a) LOCADOR(A), finda a locação, exigir que as benfeitorias ou modificações introduzidas com ou sem o seu consentimento sejam retiradas à custa do(a) LOCATÁRIO(A), a qual fica obrigada a pagar aluguéis devidos até que o imóvel seja restituído sem as mesmas benfeitorias ou modificações, tal como foi entregue ao(a) LOCATÁRIO(A);

Finda a locação, será o imóvel devolvido ao(a) LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo(a) LOCATÁRIO(A), conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

O endereço de referência de execução do **OBJETO E A ENTREGA** dos bens poderá ocorrer, conforme indicação da Secretaria Municipal de Saúde.

6. DA GESTÃO DO CONTRATO

A Secretaria Municipal de Saúde designará responsável pela fiscalização e acompanhamento do contrato.

A fiscalização, exercida no interesse exclusivo da Secretaria Municipal de Saúde, não exclui e nem reduz a responsabilidade da empresa fornecedora, inclusive perante a terceiros, por qualquer irregularidade e, na sua ocorrência, não implica em corresponsabilidade do poder público ou de seus agentes e prepostos, salvo quanto a estes, se decorrente de ação ou omissão funcional, apurada na forma da legislação vigente.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIAÇÃO E DE PAGAMENTO

Após ATESTE da(s) Nota(s) Fiscal(is) o GESTOR do CONTRATO/ORGÃO encaminhará a documentação para a área administrativa para verificação das regularidades fiscais, trabalhistas e previdenciárias para fins de pagamento, a cargo do Fiscal Administrativo do CONTRATO.

A (s) Nota(s) Fiscal(is) deverá(ão) ser obrigatoriamente acompanhada(s) da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais.

O setor competente para proceder o pagamento deve verificar se a(s) Nota(s) Fiscal(is) ou apresentada(s) expressa(m) os elementos necessários e essenciais à conformidade do documento, conforme definido na legislação aplicável.

8. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

São apresentados a seguir os critérios técnicos para avaliação e julgamento das propostas para a fase de SELEÇÃO DO FORNECEDOR, observando-se as disposições normativas e legais aplicáveis às contratações públicas.

Considerando a natureza dos bens, a aquisição será realizada por meio de dispensa de licitação observando como critério de julgamento o valor por **item**.

A constituição dos itens observou os princípios legais e normativos aplicáveis, visando a uniformidade e padronização da solução e do fornecimento dos itens, reduzindo a complexidade dos procedimentos de gestão contratual e sem comprometer a capacidade de integração dos serviços, o potencial de compartilhamento de recursos e a caracterização do objeto da licitação.

9. DA ESTIMATIVA DO VALOR

A estimativa de preço da contratação foi realizada pela EQUIPE DE COMPRAS DA PREFEITURA MUNICIPAL para elaboração do orçamento detalhado, composta por preços unitários e fundamentada em PESQUISA DE PREÇOS. Os documentos utilizados para embasar a pesquisa de preços integram o presente Processo Administrativo dos quais obteve-se a estimativa de **R\$ 7.299,60** (Sete mil e duzentos e noventa e nove reais e sessenta centavos).

10. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos para o custeio da licitação serão recursos livres, consignados no orçamento da Secretaria Municipal de Saúde através da rubrica: 14.14.10.122.2310.2.034.3.3.90.36.

11. DO PAGAMENTO

O pagamento será feito pela Prefeitura Municipal de Simolândia – GO, em até 10 (dez) dias após a entrega e recebimento do material, mediante apresentação da competente Nota Fiscal ou Fatura. O pagamento será efetuado em moeda corrente nacional, em carteira ou através de estabelecimento bancário, conforme conveniência das partes, uma vez satisfeitas as condições estabelecidas no edital convocatório.

12. DAS PENALIDADES

Os casos de inexecução do objeto deste contrato, erro de execução, execução imperfeita, atraso injustificado e inadimplemento contratual, sujeitará o proponente contratado as penalidades, das quais se destacam:

- a. Advertência;
- b. Multa de 20% (Vinte por cento) do valor do contrato, por dia de atraso injustificado na execução do mesmo, observando o prazo Máximo de 05 (cinco) dias úteis;
- c. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor estimado para o contrato pela recusa injustificada do adjudicatário em executá-lo;
- d. Suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com o (nome da entidade contratante), no prazo de até 02 (dois) anos; e.
- e. Declaração de inidoneidade para contratar com a Administração Pública, até que seja promovida a reabilitação, facultada ao contratado o pedido de reconsideração da decisão da autoridade competente no prazo de 10 (dez) dias da abertura de vistas ao processo.

LOURIVALDO FERREIRA DOS SANTOS
Secretário Municipal de Saúde

