

TERMO DE REFERÊNCIA
PE - Inexigibilidade de Licitação

1. DO OBJETO:

1.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência o Locação de imóvel para funcionamento da Unidade Básica de Saúde do Bairro Porto Canoa para atender as necessidades da Secretaria de Saúde de Serra, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados por este serviço, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento e as adaptações dos ambientes, por inexigibilidade de licitação para contrato de locação de imóvel “Buit to Suit”, nos moldes do artigo 51 da Lei 14.133/2021 c/c o inciso V do caput do seu artigo 74.

1.2. O item da presente contratação decorre de Estudo Técnico Preliminar, a serem fornecidos e devem atender as seguintes especificações abaixo:

ITEM	UNID	CATMAT	QUANTIDADE	DESCRIÇÃO
01	Mês	*****	60 meses (com possibilidade de prorrogação)	Locação de imóvel para funcionamento da unidade básica de saúde de porto canoa-serra/es.

- O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

- Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A aquisição tem o como objeto a Locação de 01 (um) imóvel, destinado à nova instalação da Unidade Básica de Saúde de Porto Canoa, em virtude da necessidade de local adequado, considerando a necessidade de suprir o déficit de espaço e estrutura adequada ao funcionamento deste serviço, tornando-se possível viabilizar suporte terapêutico, seguro e eficiente, aos usuários atendidos nos serviços de saúde da rede Municipal de Saúde da Serra.

A locação do imóvel se justifica em razão da necessidade de um novo espaço para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Porto Canoa, que atenda os requisitos e normas necessárias impostas pela legislação vigente, visto que o imóvel é destinado ao desempenho das atividades administrativas e assistenciais para os atendimentos dos pacientes oferecendo-lhes atendimento de: acolhimento com classificação de risco, consultas de enfermagem, médicas e de



PREFEITURA MUNICIPAL DA
SERRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

saúde bucal, distribuição e administração de medicamentos, vacinas, curativos e diversas atividades desenvolvidas nessa unidade de saúde durante o seu funcionamento, atendendo a necessidade dos usuários do Sistema Único de Saúde, cujas características de instalações e de localização justificam sua escolha, na forma e nas condições estipuladas neste instrumento.

A população adstrita à UBS Porto Canoa vem aumentando consideravelmente nos últimos anos, com crescimento vertical dos imóveis, o que ocasiona em crescimento populacional exagerado, necessitando de uma estrutura física maior para adequada assistência aos munícipes. Os bairros que são atendidos na UBS Porto Canoa são: Planície da Serra, Mata da Serra, PR Tubarão, Civit I, Maringá, Porto Canoa e parte de Eldorado, totalizando uma população de aproximadamente 15.000 habitantes.

Importante salientar que o Município não possui estrutura física própria nas proximidades, que possa comportar a implantação da Unidade de saúde, tão pouco com as características exigidas para receber as instalações, dessa forma, a locação de imóvel torna-se imprescindível para que a UBS Porto Canoa possa continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação para contrato de locação de imóvel “built to Suit”, em termos de espaço físico, localização e personalização do imóvel, conforme requisitos da Secretaria Municipal de Saúde, nos termos do parágrafo 5º, do artigo 74 c/c artigo 51 da Lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende as necessidades básicas de estrutura e localização.

2.2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.2.1. A futura contratação está prevista no Plano de Contratações Anual 2024 conforme detalhamento a seguir:

2.2.2. A presente contratação consta no Plano Anual de Contratação vigente do Município de Serra, sob Código nº. **PCW 00930.2024-53**.

3. VALOR ESTIMADO DA AQUISIÇÃO

3.1. A planilha de estimativa do valor global dos itens que serão no importe de R\$ **2.100.000,00** (dois milhões e cem mil reais), consta no anexo II neste Termo de Referência.

3.2. O valor do aluguel mensal será de R\$ **15.552,32** (quinze mil quinhentos e cinquenta e dois reais e trinta e dois centavos).

3.3. O valor das obras e benfeitorias necessárias correspondem o valor mensal de R\$ **19.447,68** (dezenove mil quatrocentos e quarenta e sete reais e sessenta e oito centavos).

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela gestão de Atenção Primária à Saúde, e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente. Frisa-se ainda que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento da



PREFEITURA MUNICIPAL DA
SERRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Unidade Básica de Saúde de Porto Canoa visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda da Unidade em questão.

Para que o objeto da contratação seja atendido, alguns requisitos basilares devem ser seguidos, vejamos:

REQUISITOS LEGAIS:

- Lei Federal 14.133/2021 – Art. 74, inciso V, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação, dentre outros casos, inclui a locação de imóvel;
- Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- Lei 10.406/2002 – Código Civil

REQUISITOS DE NEGÓCIO:

- Locação de imóvel para sediar a Unidade Básica de Saúde de Porto Canoa, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Serra- ES;

REQUISITOS TÉCNICOS:

- Atendimento às especificações contidas na Especificação Técnica, contida no Documento de Formalização da Demanda.

4.2. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante dos autos do processo, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

4.3. É vedada a sublocação imóvel.

5. CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

5.1. Durante o estudo, iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade da Secretaria Municipal de Saúde, sendo constatado que a citada pasta não possui nenhum imóvel de sua propriedade na região Central, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender as necessidades da Administração.

6. DAS RAZÕES DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA SUA SINGULARIDADE

6.1. Quanto a singularidade, durante a pesquisa de um imóvel adequado para acomodação e Locação para funcionamento da Unidade de Saúde, se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às necessidades da Secretaria e que fosse próximo da Administração Municipal, mas



PREFEITURA MUNICIPAL DA
SERRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

sobretudo, o atendimento ao interesse público, não havendo outros imóveis na região que pudessem atender as finalidades da mesma forma que o escolhido.

Sendo assim, a inexigibilidade de licitação se justifica, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha, tendo em vista as características buscadas pela Administração tornando inviável a competição. No caso, de locação de imóvel “Buit to Suit”, a inviabilidade se dá pela necessidade de personificação do imóvel para atender requisitos específicos e insubstituíveis para a administração, conforme Laudo Técnico em anexo.

7. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

7.1. A fundamentação da necessidade da contratação pretendida, encontra-se detalhada em item específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo a este instrumento, na forma do artigo 6º, inciso XXIII, alínea ‘c’, da Lei n.º 14.133/2021.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ESTIMATIVA DE PREÇOS

8.1. Consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.

8.2. Conforme determinação no autos do processo que instrui a presente contratação, a nova unidade deverá ser locada para garantir a ampliação/adaptação do espaço, além disso é importante que padrão estrutural definido Secretaria Municipal de Saúde seja mantido e o imóvel esteja em condições de pronta utilização, portanto, por esse entendimento, se forem necessárias adequações no imóvel para atender às especificações técnicas requeridas, caberia ao proprietário do imóvel realizá-las e entregar o imóvel apto para utilização.

8.3. Cabe ressaltar nesta etapa que, tem-se, dois possíveis modelos de locação, sendo: locação do imóvel sem adequações, sendo reformado posteriormente às custas da Secretaria de Saúde, caso haja necessidade; ou locação de imóvel sob medida (built to suit), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel.

8.4. Para instruir a etapa futura de pesquisa de mercado do imóvel disponível e a definição de qual das opções de locação será escolhida, elencam-se abaixo alguns pontos relativos a cada possibilidade:

8.4.1. Modelos de locação:

8.4.1.1. Locação de imóvel sem adequações:

Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pela Secretaria, as adequações requeridas para atender às necessidades da sede.



PREFEITURA MUNICIPAL DA
SERRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, sem necessidade de reforma;
- Reforma executada durante o período de vigência do contrato, tendo mensalmente os custos de locação, sem possibilidade de ocupação do imóvel;
- Custos administrativos para mobilização da equipe da Gestão de Engenharia para levantamentos arquitetônicos, as built, elaboração de projetos de adequação executivos arquitetônico, de ar-condicionado, elétrico e lógico, elaboração de orçamento estimativo de custo de reforma; custos referentes à contratação pontual da reforma, acompanhamento da execução da reforma, recebimentos do imóvel, dentre outros;
- Eventual necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais;

8.4.1.2. Locação de imóvel sob medida (built to suit):

Built to suit retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo em que o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades da Secretaria de Saúde, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

8.4.1.3. Locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador:

- Necessidade de elaboração de projetos (as built, arquitetônico, ar-condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela Gestão de Engenharia, análise do plano de investimento e plano de amortização pelos departamentos competentes,
- Necessidade de serem realizadas as etapas listadas acima para todos os possíveis imóveis selecionados, podendo ser diversos imóveis, a fim não restringir a ampla concorrência, para que seja possível verificar a intenção do proprietário em prosseguir com o modelo de locação;
- Risco de, durante a etapa de elaboração de projetos e orçamento estimativo, os proprietários dos imóveis desistirem da locação por encontrarem outros interessados ou mesmo os valores do aluguel serem reajustados, devido ao tempo decorrido, fazendo com que se perca o trabalho realizado até o momento;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Secretaria, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

8.4.1.4. Locação de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel:

- Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DA
SERRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

- Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações, então, quando da entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condições originais;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Secretaria de Saúde, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

9. DO REGIME DE EXECUÇÃO

9.1. A presente contratação adotará como regime de execução Preço Mensal.

9.2. A entrega do imóvel se dará em até 60 (sessenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, ficando o pagamento condicionado a efetiva entrega das chaves.

10. HABILITAÇÃO :

Para fins de habilitação ao certame, os interessados terão de satisfazer os requisitos relativos a:

10.1. Habilitação jurídica:

- a) No caso de empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- b) Em se tratando de micro empreendedor individual – MEI: Certificado da Condição de Micro empreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br;
- c) No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;
- d) Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz, no caso de ser o participante sucursal, filial ou agência;
- e) No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;
- f) No caso de cooperativa: ata de fundação e estatuto social em vigor, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, bem como o registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 1971;
- g) No caso de agricultor familiar: Declaração de Aptidão ao Pronaf – DAP ou DAP-P válida, ou, ainda, outros documentos definidos pela Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário, nos termos do art. 4º, §2º do Decreto n. 7.775, de 2012.
- h) No caso de produtor rural: matrícula no Cadastro Específico do INSS – CEI, que comprove a qualificação como produtor rural pessoa física, nos termos da Instrução Normativa RFB n. 971, de 2009 (arts. 17 a 19 e 165).



PREFEITURA MUNICIPAL DA
SERRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

- i) No caso de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País: decreto de autorização;
- j) Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva;

10.2. Regularidade fiscal, social e trabalhista:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;
- b) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- c) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- d) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- e) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante;
- f) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante;
- g) Caso o licitante seja considerado isento dos tributos estaduais relacionados ao objeto licitatório, deverá comprovar tal condição mediante declaração da Fazenda Estadual e Municipal do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei;
- h) Os documentos que não possuírem prazo de vigência estabelecido pelo órgão expedidor deverão ser datados dos últimos 60 (sessenta) dias anteriores à data de abertura do Pregão.

11. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

11.1. O prazo de vigência do presente contrato de locação será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data da publicação do extrato deste instrumento no Portal Nacional de Compras Públicas -PNCP, podendo ser prorrogado, nos termos da legislação em vigor, em especial, da Lei federal nº 8.245, de 1991, e da Lei federal nº 14.133, de 2021.

12 DA DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

12.1. A empresa contratada se compromete a executar as adequações necessárias a serem prestados de forma digna, célere, a fim de atingir o objetivo ao qual se propõe.

12.2. A empresa contratada observará os princípios constitucionais, os preceitos do Sistema Único de Saúde (SUS) e as determinações constantes na legislação federal, estadual e municipal, normas e portarias referentes à atenção à saúde.

12.3. A empresa contratada receberá de acordo com serviço medido/faturado;



PREFEITURA MUNICIPAL DA
SERRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

13. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

13.1. Identifica-se no presente caso que a solução que se mostra viável e necessária é a contratação por inexigibilidade de licitação para contrato de locação de imóvel “buit to suit”, devidamente identificado no laudo em anexo, porquanto o mesmo é compatível com as especificações que se impõem ao caso, sendo identificado como único apto e disponível, com localização, área, infraestrutura, dimensões, acabamento e conservação, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela.

Em face do exposto, cumpre observar que a Lei N° 14.133/21 define, em seu art. 74, inciso V, acerca da aplicação da figura jurídica da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, desde que cumpridos os requisitos legais, valendo destaque aos dispositivos adiante colacionados:

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 tomem 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.

Desse modo, em conformidade com os documentos ora anexados, notadamente certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e laudo técnico com as exposições pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos necessários e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, a priori, como viável a contratação por meio de inexigibilidade contrato de locação de imóvel “buit to suit”, o que deverá ser submetido ao crivo do órgão de assessoramento jurídico para fins de emissão e parecer acerca dos aspectos legais envolvidos.

14.DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

14.1. Receber o objeto no prazo, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes e condições estabelecidas no Termo de referência e seus anexos;

14.2. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos bens recebidos provisoriamente com as especificações constantes neste termo de referência e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivos;

14.3. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de servidor especialmente designado;

14.4. 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DA
SERRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

- 14.5.** Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela contratada;
- 14.6.** Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos neste termo de referência e seus anexos
- 14.7.** A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

15 DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

15.1A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no termo de referência, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

15.2 Efetuar a entrega dos bens em perfeitas condições, no prazo e local indicado pela Administração, em estrita observância das especificações constantes neste termo de referência e da proposta, acompanhado da respectiva nota fiscal;

15.3Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

15.4 Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar do recebimento da notificação do contratante, o objeto do contrato em que se verifiquem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados;

15.4Atender prontamente a quaisquer exigências da Administração, inerentes ao objeto da presente licitação;

15.5Comunicar à Administração, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

15.6Responsabilizar-se pelas despesas dos tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamento de pessoal, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato;

15.7Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação ou na contratação.

15.8Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada.

15.9 Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes



PREFEITURA MUNICIPAL DA
SERRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

(por exemplo, HABITE-SE e o Laudo de Corpo de Bombeiros), bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.

15.10 Contratar e pagar o prêmio de seguro complementar para o imóvel, no mínimo, contra incêndio e vendaval, no prazo de até 30 dias da publicação do contrato, bem como providenciar sua renovação durante toda a vigência do presente contrato, encaminhando cópia da renovação à LOCATÁRIA, no prazo de 30 (trinta) dias de sua efetivação;

15.11 Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, hidráulico, elétrico etc.

16 IDENTIFICAÇÃO DA SOLUÇÃO

16.1. Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP verifica-se que para atender ao programa de necessidades estipulado a funcionamento da Unidade de Saúde de Porto Canoa, necessita-se de:

O terreno deverá possuir aproximadamente 800m² e com aproximadamente 400m² de área construída;

Deverá possuir, no mínimo, os cômodos abaixo para funcionar:

- 1) 4 Banheiros;
- 2) Farmácia (com capacidade para armazenamento de medicações e materiais)
- 3) Procedimentos/Observação de pacientes
- 4) Curativo
- 5) Nebulização
- 6) Imunização
- 7) Coleta de exames
- 8) Refeitório/copa
- 9) Almoxarifado
- 10) Recepção/Especialidade/Espera para pacientes
- 11) Expurgo
- 12) Área de serviço
- 13) 06 Consultórios (pelo menos 1 com banheiro)
- 14) DML
- 15) Sala da Gerente

16.2. As salas/consultórios poderão ser divididas utilizando divisórias para contemplar o quantitativo mínimo de cômodos exigidos, sendo cada consultório com aproximadamente 9m².

16.3. Mínimo de 01 (um) refeitório destinado/copa a alimentação dos funcionários, equipada com pia e bancada, torneira, tomada de energia (110v/220v), com espaço suficiente para colocação de 1 geladeira e 1 forno micro-ondas e mesa para refeições para no mínimo 06 (seis) pessoas;

16.4. O imóvel poderá ter mais de um pavimento, porém, acessível, com elevador ou rampas de acesso, portas com 80 cm e entradas principais com rampa: para garantir a acessibilidade de cadeirantes/usuários do serviço;



PREFEITURA MUNICIPAL DA
SERRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

16.5. A localização do imóvel deverá ser de fácil acesso, próximo aos corredores de transporte urbano;

16.6. O imóvel deverá ainda garantir salubridade, saneamento e higiene em conformidade com a legislação pertinente;

16.7. O imóvel deverá possuir sistema de iluminação natural e artificial, ventilação natural, piso plano sem rachaduras e de fácil limpeza, instalações elétricas e hidráulicas em perfeitas condições de uso de acordo com as normas de segurança, pontos com tomadas elétricas de 110 e 220 volts;

16.8. Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, de material liso, lavável e impermeável, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras, cobertura sem risco de infiltrações em períodos de chuva;

16.9. Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

16.10. O imóvel deverá permitir a instalação de aparelhos de ar-condicionado, computadores, cabeamento de rede de internet e telefonia;

16.11. Deverá os sistemas elétrico e hidráulico do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

16.12. Todos os consultórios e salas que fazem atendimento aos pacientes deverão ter pia para lavagem de mãos;

16.13. A Sala de Imunização deverá ter pia para lavagem de mão e bancada com pia funda para lavagem das caixas térmicas;

16.14. O Expurgo deverá ter pia para lavagem de mãos e bancada com pia funda para lavagem de materiais/instrumentais.

16.2.1- ESCOPO DO PROJETO

16.2.2.1. Imóvel

O imóvel está localizado em local estratégico que atende perfeitamente às necessidades da administração, contando com uma edificação comercial com 18 (dezoito) lojas distribuídas em 02 (dois) blocos, perfazendo uma área total de 766,57m².

De frente para Avenida Brasília, Mata da Serra/ES, conta com estacionamento interno privativo, controlado por portões de entrada e saída.

A edificação possui acessibilidade total, cada loja possui instalações para execução de banheiros acessíveis, hidrômetros e medidores de energia individual, pontos de instalação de drenos de splits e dutos para passagem de tubulação frigorífera para instalação de condensadoras de ar-condicionado na laje de cobertura.

16.2.2.2. Necessidades da administração

Estrutura adaptada para atender todas as necessidades operacionais e logísticas, visando atender os requisitos de espaço físico, localização e personificação do imóvel e estrutura adequada ao funcionamento deste serviço, tornando-se possível viabilizar suporte terapêutico, seguro e eficiente, aos usuários atendidos nos serviços de saúde da rede Municipal de Saúde da Serra.

17.DO REAJUSTE, REPACTUAÇÃO E REEQUILÍBRIO ECONÔMICO – FINANCEIRO



PREFEITURA MUNICIPAL DA
SERRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

17.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, conforme art. 25, § 7º da Lei nº 14.133/2021.

17.2. Após o interregno de um ano, o contratado poderá requerer o reajuste dos preços iniciais, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IPCA/IBGE ou outro índice que vier a substituí-lo, desde que devidamente comprovado e aceito pela Administração, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

17.3. Em caso de desequilíbrio da equação econômico-financeira, serão adotados os critérios de revisão ou reajustamento, conforme o caso, como forma de restabelecer as condições originalmente pactuadas.

17.4. Os efeitos financeiros do reajuste serão considerados a partir da data da protocolização do requerimento específico pelo contratado.

17.5. Os requerimentos desacompanhados de memória de cálculo do reajuste ou que tenham sido formulados em conjunto com outra manifestação diversa (por exemplo, manifestação de interesse na prorrogação), não serão considerados para fins de atendimento às exigências previstas nesta Cláusula.

17.6. Os reajustes a que o contratado fizer jus e que não forem solicitadas durante a vigência do contrato serão objeto de renúncia ou preclusão lógica do direito com a assinatura da prorrogação contratual, sem ressalva expressa de sua superveniente análise, ou com o encerramento do contrato.

17.7. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

17.8. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

17.9. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

17.10. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

17.11. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo e após manifestação favorável por parte da Controladoria-Geral do Município.

17.12. O reajuste será realizado por apostilamento, quando sua concessão não coincidir com a celebração de aditivo para prorrogação de vigência.



PREFEITURA MUNICIPAL DA
SERRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

17.13. Os preços dos serviços contratados poderão ser repactuados com periodicidade de 12 (doze) meses, a contar da data do acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho, ou equivalente, que estipular o salário vigente à data da apresentação da proposta.

18 DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

18.1. As despesas para atender a esta licitação estão programadas em dotação orçamentária, prevista no orçamento para o exercício de 2024, na classificação abaixo:

Atividade: XXX

Elemento de despesa: XXXX

Fonte de Recursos: XXXX

19 DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

19.1. A fiscalização desta contratação será exercida por um representante nomeado pela Administração, lotado na Superintendência de Atenção Especializada à Saúde/SESA, o qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração.

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

19.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

19.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do servidor designado para o acompanhamento e a fiscalização dos serviços deverão ser solicitadas ao gestor do órgão, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

19.5. O contrato será permanentemente avaliado pela Secretaria Municipal de Serra, pela Gerência de Atenção Secundária à Saúde, mediante mecanismos de regulação, controle e



PREFEITURA MUNICIPAL DA
SERRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

avaliação, que observarão o cumprimento das cláusulas e condições estabelecidas no contrato e verificarão todos os procedimentos executados e quaisquer outros dados necessários.

19.6 A fiscalização exercida pela Administração sobre os serviços que serão contratados, não eximirá o contratado da sua plena responsabilidade perante Secretaria Municipal de Saúde ou para com usuários e terceiros, decorrentes de culpa ou dolo na execução do serviço deste objeto.

20 DO PAGAMENTO

20.1 O pagamento será efetuado na conta bancária fornecida pela empresa, em até 30 (trinta) dias após o Recebimento Definitivo, condicionado apresentação dos seguintes documentos, em vigor:

- a) Nota fiscal do produto discriminativa, devidamente atestada pela fiscalização;
- b) Certidão de FGTS – CRF, emitida pela Caixa Econômica Federal;
- c) Certidão Conjunta de Quitação de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal;
- d) CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- e) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal, da sede da licitante.
- f)) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal de Serra/ES.

20.2 A apresentação de Nota Fiscal com incorreções ou desacompanhada da documentação requerida no sub item anterior, implicará na sua devolução à Empresa Contratada para regularização, devendo o prazo de pagamento ser contado a partir da data de sua reapresentação.

20.3A CONTRATADA assumirá inteira responsabilidade pela veracidade, conformidade e eventuais correções das informações, assumindo o ônus por quaisquer prejuízos decorrentes de erros ou falhas quanto aos dados e documentos informados.

20.4A Secretaria de Fazenda reterá, na fonte, sobre os pagamentos efetuados os tributos e contribuições de que trata a Instrução Normativa SRF nº. 1.234, de 11 de janeiro de 2012 ou outra norma vigente à época da ocorrência do pagamento.

20.5 Considera-se para efeito de pagamento o dia da emissão da Ordem Bancária.

20.6 O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela Contratada, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

20.7. A Contratante não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela Contratada, que por ventura não tenha sido acordada no contrato.

21 . DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

21.1. Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no art. 155 da Lei 14.333/2021, fica o licitante infrator sujeito à aplicação das seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;



PREFEITURA MUNICIPAL DA
SERRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar

21.2. Para a aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 a 163 da Lei 14.133/2021, assegurado ao licitante infrator o direito ao contraditório e à ampla defesa.

21.3. Nas hipóteses de cometimento de qualquer infração administrativa, poderão ser aplicadas ao fornecedor, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal as seguintes sanções:

- a)** Advertência, pelo cometimento da infração tipificada no art. 155, I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b)** Multa de 10%(dez por cento) sobre o valor contratado dos itens prejudicados em caso do cometimento das infrações tipificadas nos incisos IV, V e VII e , IX, X, XI e XII do art. 155 Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave
- c)** Multa de mora de 0,5 % (zero vírgula cinco por cento) por dia, sobre o valor contratado, pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, VII da Lei 14.133/2022 limitado a 20 dias. Após o vigésimo dia e a critério da Administração, poderá ser considerada inexecução total ou parcial do objeto;
- d)** Multa de 10 % (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, I e II da Lei 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);
- e)** Multa de 20 % (vinte por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato);
- f)** Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III, IV, V e VI, do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- g)** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021 bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

Serra/ES, 04 de setembro de 2024.

Responsável pela elaboração do Termo de referência.

Marcia Oliveira Rodrigues de Araújo

Mat. 59.351

Fabiana Oliveira dos Santos

Mat: 49.932