

TERMO DE REFERÊNCIA

Considerando o disposto no artigo 74, inciso V da Lei n.º 14.133/2021 e suas posteriores alterações e nas normas previstas no Decreto Municipal n.º 936/2022, bem como conforme exposto e fundamentado no Estudo Técnico Preliminar, ante ao interesse público, a Fundação Estatal de Saúde de Maricá – FEMAR realizará processo administrativo por Inexigibilidade de Licitação, para a **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** situado à Rua Eugênia Modesto da Silva (antiga Rua Comandante Homero Queiroz da Silva, nº 107, Lote 03, Quadra K, Loteamento Parque Eldorado, Centro, Maricá – RJ, CEP 24.901-045, visando disponibilizar um imóvel para as instalações do **Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas – CAPS AD**, a fim de atender as necessidades da Fundação Estatal de Saúde de Maricá - FEMAR.

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel por meio da contratação direta do imóvel sito à Rua Eugênia Modesto da Silva (antiga Rua Comandante Homero Queiroz da Silva, nº 107, Lote 03, Quadra K, Loteamento Parque Eldorado, Centro, Maricá – RJ, CEP 24.901-045, visando disponibilizar um imóvel para as instalações do **Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas – CAPS AD**, a fim de atender as necessidades da Fundação Estatal de Saúde de Maricá - FEMAR, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Descrição	Un	Quant.	Valor Mensal	Valor Anual
1	Locação de imóvel para instalação do <i>Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas – CAPS AD</i> .	Mês	12	R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais)	R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais)

1.2. As informações constantes na tabela acima contêm a descrição dos itens que compõem o objeto do presente processo, apresenta a especificação do bem a ser locado, bem como a indicação das unidades e quantidades estimadas.

1.3. O objeto do presente procedimento é de natureza continuada, como disposto pelo art. 6º, XV da Lei n.º. 14.133/2021, tendo em vista que a sua execução objetiva a manutenção da atividade administrativa da FEMAR.

1.4. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do instrumento contratual, na forma do art. 107 da Lei n.º 14.133, de 2021, prorrogável por interesse das partes, até o limite de 5 (cinco) anos, desde que haja autorização formal da autoridade competente.

1.4.1. Em caso de a locação do imóvel não continuar a ser a melhor solução para atender às necessidades precípua da Administração, na forma do subitem 5.4 do Estudo Técnico Preliminar, o contrato poderá ser resolvido, para o que deverá prever **cláusula resolutiva** nesse sentido.

1.5. 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 a sua respectiva necessidade encontram-se pormenorizadas em tópicos específicos do Estudo Técnico Preliminar - ETP, apêndice deste Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar - ETP, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A contratação deverá observar os seguintes requisitos:

4.1.1. O imóvel precisa ser destinado para atendimento das finalidades precípua da Administração, evidenciando-se a correlação entre as atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado e a missão do órgão ou entidade contratante; escolha do imóvel balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário;

4.1.2. O imóvel a ser locado precisa atender as necessidades de instalação, e ter capacidade (quantitativo de setores, metragem e dependências), localização estratégica, infraestrutura, adequação às atividades desempenhadas, com capacidade de alocar os funcionários no imóvel;

4.1.3. O imóvel precisa obter compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado;

4.1.4. O imóvel deve obedecer às legislações municipais, atender a lei de zoneamento e não possuir restrição alguma quanto à prestação de serviços oferecidos pela FEMAR, as instalações também devem estar em perfeitas condições para uso do Setor. Além de pagar os impostos incidentes sobre o imóvel, incorrer nas despesas relacionadas a obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, assim desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

Da Sustentabilidade

4.2. Considerando que o desenvolvimento nacional sustentável é um dos três pilares das compras públicas conforme o art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, torna-se necessário que o LOCADOR observe as exigências ambientais e sociais inerentes envolvida no objeto da presente contratação, contida nas legislações correlatas;

Da Subcontratação

4.3. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual em razão da própria natureza do objeto.

Da Garantia da Contratação

4.4. Não haverá exigência da garantia da contratação previstas nos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133 de 2021, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel, que, por sua natureza, é de baixo risco e complexidade, conforme descrito no item 1 – Do objeto, deste Termo de Referência.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Do Início do Contrato

5.1. A entrega das chaves referente ao imóvel deverá ser realizada no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis, após o recebimento da comunicação formal, mediante entrega das chaves na sede da FEMAR, situada na Rua Clímaco Pereira, s/n, Lote B1/B2, Araçatiba – Maricá – RJ – CEP 24.902-035, no período compreendido entre 09h e 16h, em dias úteis.

5.2. Caso não seja possível a entrega no prazo estabelecido no subitem anterior, a Contratada deverá comunicar, por escrito, as razões respectivas com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado pela Contratante, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

6. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

Do Reajuste

- 6.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do contrato, conforme art. 25, §7º da Lei n.º 14.133/2021;
- 6.2. Após o interregno de um ano, a contar da data da assinatura do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IPCA/IBGE, ou outro que venha a substituí-lo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.
- 6.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.
- 6.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a locadora deverá enviar comunicação escrita à locatária, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

Da Gestão Contratual

- 6.5. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas, nas normas da Lei nº 14.133/ 2021 e da Lei n.º 8.245/1991, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 6.6. As comunicações entre a FEMAR 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.
- 6.7. A FEMAR poderá convocar a Contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 6.8. A execução do Contrato será acompanhada e fiscalizada por 02 (dois) funcionários a serem designados pela Diretoria Requisitante da FEMAR, na condição de representantes da CONTRATANTE, na forma do art. 55, §3º, III do Dec. Municipal n.º 936/2021.
- 6.9. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelos fiscais do contrato, ou pelos respectivos substitutos, conforme art. 117, *caput*, da Lei nº 14.133/2021.
- 6.9.1. O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, recomendando o que for necessário a regularização das faltas ou dos defeitos observados;

6.9.2. Informar ao gestor do contrato as ocorrências que demandem a adoção de medidas necessárias e saneadoras, bem como quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas;

6.9.3. Examinar a regularidade no recolhimento das contribuições fiscais, trabalhistas e previdenciárias e, em caso de descumprimento, informar imediatamente ao gestor do contrato para a adoção das medidas necessárias;

6.10. O Gestor do Contrato deverá coordenar as atividades relacionadas à fiscalização, bem como dos atos preparatórios à instrução processual e encaminhar a documentação pertinente ao setor de contratos¹ para formalização dos procedimentos quanto aos aspectos que envolvam a prorrogação, alteração, reequilíbrio, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção dos contratos, dentre outros.

6.11. A Fiscalização técnica deverá acompanhar o contrato com o objetivo de avaliar a execução do objeto nos moldes contratados e, se for o caso, aferir se a quantidade, qualidade, tempo e modo da prestação ou execução do objeto estão compatíveis com o disposto no Termo de Referência e no Contrato, para efeitos de pagamento conforme o resultado pretendido pela Diretoria Requisitante.

6.12. A Fiscalização deverá elaborar relatório final, de que trata a alínea “d”, do inciso VI, do §3º do art. 174 da Lei nº 14.133/2021, com as informações quanto à execução do contrato, concluindo com as lições aprendidas, como forma de aprimoramento das atividades da FEMAR.

7. DO PAGAMENTO

Do Recebimento

7.1. O objeto contratado – locação de imóvel – será recebido provisoriamente, no prazo de **03 (três) dias úteis**, contados da entrega das chaves do imóvel locado, pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico.

7.2. O objeto será recebido definitivamente no prazo de **10 (dez) dias úteis**, contados do recebimento provisório, pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato,

¹ Saliente-se que a função do Gestor do Contrato não afasta a necessidade de observância irrestrita das atribuições dos órgãos que compõem a estrutura da FEMAR, especialmente no que compete à promoção e instrução dos processos de pagamento, na forma do que dispõem os artigos 37 a 41 do Regimento Interno da FEMAR (Resolução n.º 04/2023, publicado no JOM n.º 1459, de 05 de junho de 2023).

após a verificação da conformidade do objeto descrito neste Termo de Referência e consequente aceitação mediante termo de recebimento.

7.3. A Contratada fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, caso em que verificados vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, cabendo à fiscalização não expedir termo de recebimento definitivo até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

7.4. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança da execução do objeto, nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

7.5. O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

Do Pagamento

7.6. O aluguel e os encargos locatícios serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária da LOCADORA, até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao vencido.

7.7. A Nota Fiscal/Fatura relativa à cobrança deverá ser emitida em nome da Fundação Estatal de Saúde de Maricá, CNPJ: 462186980001-17, sendo acompanhada por comprovante de recolhimento dos impostos, taxas e encargos pertinentes.

7.8. O pagamento se efetivará após a regular liquidação da despesa, à vista de Nota Fiscal/Fatura apresentada pelo contratado, na forma do art. 55, §3º, inc. III do Dec. Municipal n.º 936/2022.

7.9. Havendo erro no documento de cobrança ou outra circunstância impeditiva, a liquidação da despesa ficará pendente e o pagamento sustado até que a Contratada providencie as medidas saneadoras necessárias, não ocorrendo, neste caso, quaisquer ônus por parte da contratante.

8. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DE FORNECEDOR

8.1. A Constituição Federal de 1988 condicionou que, em regra, as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública submetem-se à obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório, é o que se denomina o princípio do dever de licitar, contemplado pelo artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal, vejamos:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

8.2. Numa interpretação lógico-sistemática do texto constitucional, verifica-se que o constituinte originário autorizou à legislação infraconstitucional estabelecer hipóteses de dispensa ao dever de licitar, a exemplo do aqui cotejado art. 74, inc. V da novel Lei n.º 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos – NLCC) que regulamenta as Licitações e Contratações Públicas, a ver:

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.

8.3. Há de se atentar, neste contexto, que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos os requisitos legais, está prevista na Lei n.º 14.133/2021 como caso de licitação inexigível. Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021, ante citado.

8.4. Nesta hipótese, como *in casu*, a administração identifica a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido a ser locado, valorando, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Nesse sentido o magistério do professor Marçal Justen Filho, *in verbis*²:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.

8.5. Importante apontar que, atualmente, o CAPS AD já opera em imóvel localizado Rua Eugênia Modesto da Silva (antiga Rua Comandante Homero Queiroz da Silva, nº 107, Lote 03,

² JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.

Quadra K, Loteamento Parque Eldorado, Centro, Maricá – RJ, CEP 24.901-045, conforme informado no Relatório Final do Grupo de Trabalho para Levantamento dos Contratos de locação de imóveis das Unidades de Saúde, acostado às fls. 39/56. Muito embora, o referido Relatório tenha concluído pela inadequação do imóvel à RDC nº 50/2002 ANVISA, apontou, também, acerca da inexistência de imóveis públicos ou privados semelhantes para instalação do CAPS AD atendendo às recomendações de estrutura do Ministério da Saúde.

8.6. Desta feita, a fim de confirmar a inexistência de mais de um imóvel disponível a atender as características necessárias do Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas – CAPS AD, se diligenciou primeiramente junto ao órgão de patrimônio municipal, bem assim com a Superintendência com atribuição, não tendo sido logrado êxito em localizar imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

8.7. De frente à referida negativa e a fim de conferir a mais absoluta transparência ao certame, a Diretoria requisitante publicou no dia 08 de novembro de 2023, no Jornal Oficial de Maricá (JOM), manifestação de interesse em locar, demonstrando todas as características necessárias e suficientes a atender a demanda da FEMAR, com a concessão de prazo de 03 (três) dias úteis, conforme preconiza o art. 24 do Decreto Municipal nº 936/2022, para que interessados demonstrassem interesse em contratar.

8.8. Mesmo assim, durante o transcurso do período concedido, somente o Sr. Renato Tomaz de Carvalho Aragão, CPF: 424.765.727-68, representado por Renato Imóveis Empreendimentos Imobiliários LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 74.141.995/0001-47, apresentou proposta, indicando em disponibilidade para locação o imóvel localizado na Rua Eugênia Modesto da Silva (antiga Rua Comandante Homero Queiroz da Silva, nº 107, Lote 03, Quadra K, Loteamento Parque Eldorado, Centro, Maricá – RJ, CEP 24.901-045, no qual já opera atualmente o CAPS AD.

8.9. É de evidenciar que no caso de um imóvel como o pretendido na presente contratação, mais do que a simples captação de preços para fins de aferição da estimativa de custos, é importante que agregue outras funcionalidades que o tornem completo, como:

8.9.1. **Dimensões do Terreno:** aproximadamente 360 m²;

8.9.2. **Dimensões de área construída:** aproximadamente 165 m², para a distribuição dos cômodos, com espaço suficiente para acomodar os servidores, mobiliário e equipamentos, de modo que esta possa exercer suas atribuições de forma satisfatória;

8.9.3. **Condições de acessibilidade:** sim;

8.9.4. **Localização:** região Central de Maricá;

8.9.5. **Dependências essenciais:** preferencialmente imóvel contendo 1 (um) hall, 4 (quatro) cômodos/quartos, sendo 1 (uma) suíte, 1 (uma) sala de estar ampla, 2 (dois) banheiros, sendo 1 (um) na suíte, 1 (uma) cozinha/copa, 2 (duas) varandas, 1 (um) depósito na área externa com acesso para veículos/ambulâncias.

8.10. Percebe-se, portanto, que a singularidade não significa ausência de pluralidade de sujeitos em condições de executar o objeto, mas sim sobre a complexidade e especificidade deste objeto, conforme preconizado pelo Ministério da Saúde.

8.11. Neste sentido, de acordo com o Manual De Estrutura Física Dos Centros De Atenção Psicossocial e Unidades De Acolhimento³, o CAPS AD deve contar no mínimo com: 1 (uma) recepção; 1 (uma) sala de atendimento individualizado; 1 (uma) sala de atividades coletivas; 1 (um) espaço de convivência interno; 2 (dois) banheiros; 1 (uma) sala de aplicação de medicamentos com posto de enfermagem; 1 (um) quarto coletivo para pacientes; 1 (uma) sala para administração e arquivo; 1 (um) almoxarifado; 1(um) refeitório com copa e cozinha; 1 (um) depósito material de limpeza (DML); 1 (um) abrigo de resíduos; 1 (um) área externa para veículos; e 1 (uma) área externa de convivência.

8.12. Importante ressaltar que o Relatório Final do Grupo de Trabalho para Levantamento dos Contratos de locação dos imóveis das Unidades de Saúde, acostado à fl. 51, é claro ao recomendar a continuidade do serviço no local no qual já é presado, muito embora o imóvel não apresente todas as recomendações de estrutura indicadas pelo Ministério da Saúde à RDC nº 50/2002 ANVISA, até a liberação de unidade de saúde de família própria, dentro do plano operativo, para funcionalidade da unidade do CAPS AD.

8.13. Insta salientar que pelo *princípio da continuidade*, decorrente do primado da *indisponibilidade do interesse público*, as atividades do CAPS AD – que se consubstanciam na atenção psicossocial a pessoas em sofrimento ou com transtorno mental e com necessidades decorrentes do uso de crack, álcool e outras drogas – não devem ser interrompidas, dada sua natureza e relevância, principalmente em razão do atendimento a pessoas em situação de hiper vulnerabilidade, nos termos do art. 6º, X, e do art. 22, da Lei nº 8.078/1990.

8.14. Assim, diante do exposto, preconiza-se a manutenção das atividades do CAPS AD no imóvel onde já são prestadas, assegurando não somente a continuidade do serviço público em questão, mas também a localidade no qual se encontra, com intuito de perpetuar a manutenção

³ Disponível em: http://189.28.128.100/dab/docs/sistemas/sismob/manual_ambientes_caps_ua.pdf.

à adesão ao tratamento pelos usuários do serviço, sendo esta, portanto, a vantajosidade e maior singularidade do imóvel almejado de contratação pelo presente expediente.

8.15. Ato contínuo, muito embora possua metragem menor do que a preconizada pelo Ministério da Saúde, constata-se que o imóvel objeto de locação neste procedimento atende às instalações do CAPS AD nos moldes acima descritos, sendo capaz de abrigar a equipe destinada ao serviço em questão, uma vez que: possui 2 (dois) banheiros; a recepção pode ser alocada no hall; o atendimento individualizado e as atividades coletivas podem ser alocadas em um dos quartos, de forma alternada, quando realizadas; o espaço de convivência interno pode ser instalado na sala do imóvel; sala de medicamentos e posto de enfermagem podem ser instalados em outro quarto; na suíte pode ser instalado o quarto para pacientes, contando com 1 (um) dos banheiro; no escritório do imóvel podem ser alocados de modo compartilhado o espaço destinado à administração, reuniões e arquivo; no último quarto pode ser alocado o almoxarifado; o refeitório e a copa podem ser alocados na cozinha do imóvel; o depósito de material de limpeza (DML) e o abrigo de resíduos podem ser instalados no depósito à área externa do imóvel e em uma de suas varandas; e o espaço externo destinado à convivência pode ser instalado em uma das varandas do imóvel. No mais, a área externa do imóvel conta com espaço que pode ser destinado a veículos e ambulâncias.

8.16. Muito embora o exposto, foi realizada nova consulta aos setores da FEMAR e da Administração Direta do Município de Maricá, com alteração das especificações do imóvel, para constar a descrição nos moldes do já ocupado pelo CAPS AD, a fim de ratificar a inexistência de imóvel apto a atender as necessidades desta instituição, semelhante ao já utilizado.

8.17. A consulta não restou exitosa, tendo sido necessária a republicação do aviso de interesse em locação no Jornal Oficial de Maricá – JOM com características semelhantes às do imóvel já utilizado pelo CAPS AD, a fim de garantir maior legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência na futura contratação almejada⁴.

⁴ Neste sentido, frisa-se que foi realizada consulta através do Memorando nº 174/2024-DAS-FEMAR, sobre a existência de imóvel para as instalações do CAPS AD, tendo sido obtida resposta através do Memorando nº 13/2024, o qual após consulta aos bens da Fundação Estatal de Saúde de Maricá foi constatado que não há imóvel disponível que possa atender à solicitação da Diretoria de Atenção à Saúde – (art.1º, inciso VII, alínea “c”, do Anexo VI do Decreto Municipal nº 936/22). Assim, foi enviado Memorando nº 176/2024-DAS-FEMAR, ao Patrimônio Central da Prefeitura Municipal de Maricá, tendo resposta através do Memorando nº 77/2024-DG-FEMAR e Ofício nº 12/2024 da Gerência de Patrimônio do Município de Maricá, o qual após consulta ao banco de dados foi ratificado que não há imóvel disponível que possa atender à solicitação do requisitante – (art.1º, inciso VII, alínea “e”, do Anexo VI do Decreto Municipal nº 936/22). Com intuito de confirmar a inexistência de outros imóveis vagos no Município, que cumpram os requisitos, foi feito o envio de Memorando nº 195/2024-DAS-

8.18. Logo, resta demonstrada a singularidade do imóvel e, principalmente, a vantajosidade de se manter as atividades do CAPS AD onde ele já se encontra instalado e operado, nos termos do art. 1º, VII, alínea “f”, do Anexo VI, do Decreto Municipal nº 936/2022 c/c art. 74, §5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

8.19. Desta forma, o único imóvel apresentado na proposta recebida em 17 de novembro de 2023, que foi reiterada em 15 de fevereiro de 2024, é aquele que atende o interesse público envolvido na contratação e que preenche substancialmente os requisitos preconizados pelo Ministério da Saúde, além de estar de acordo com valor de mercado atual, atendendo à todas as exigências solicitadas, nos moldes do art. art. 1º, VII, alínea “f”, do Anexo VI, do Decreto Municipal nº 936/2022 e do art. 74, § 5º, III da Lei nº 14.133/21.

8.20. Logo, a contratação da solução desenvolvida nos autos, quanto proposta de locação de imóvel realizada pelo Sr. Renato Tomaz de Carvalho Aragão, pela sua exclusividade, se enquadra na contratação direta por inexigibilidade de licitação, na forma prevista na norma extraída do inc. V do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021.

Da Justificativa do Preço

8.21. Ressalta-se que se trata do preço praticado pela futura contratada no corrente ano, oferecendo o imóvel pelo valor mensal de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), configurando um valor anual de R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais).

Das Condições de Habilitação da Locadora

8.22. A Locadora deverá apresentar, na forma do art. 1º, inc. VII do Anexo VI do Dec. Municipal n.º 936/2021, cópia autenticada por repartição pública ou por servidor plenamente identificado, os seguintes documentos de identificação e regularidade fiscal:

- a) Cédula de identificação;
- b) Inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- c) Comprovante de residência atualizado;

FEMAR, solicitando a publicação do chamamento público no Jornal Oficial de Maricá (JOM), o qual foi realizada no dia 19 de abril de 2024 – JOM nº 1582, conforme previsto nos artigo 75, § 5º, inciso II, da Lei Nº 14.133, de 1º de Abril de 2021 e artigo 1º, inciso VII, alínea “e”, do Anexo VI do Decreto Municipal nº 936/22.

d) Certidão de regularidade com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal;

8.23. A Locadora deverá apresentar, ainda, para efetivar a contratação da Locação, a documentação do imóvel, qual seja:

8.23.1. Certidão de Registro do Imóvel atualizada;

8.23.2. Habite-se ou documento equivalente;

8.23.3. Certidão de inexistência de ônus válida e atualizada, bem como comprovar sua regularidade fiscal, no que concerne ao recolhimento devido à título de Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, o que efetuará através da apresentação da respectiva certidão negativa referente exclusivamente ao imóvel a ser locado.

9. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Das Obrigações da Contratada

9.1. É de responsabilidade da Contratada, doravante Locadora:

9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e no Contrato.

9.1.2. Permitir a adaptação do *layout* às necessidades de ambientes e áreas do imóvel, a fim de proporcionar o funcionamento adequado à instalação do Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas – CAPS AD da Fundação Estatal de Saúde de Maricá – FEMAR.

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

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

9.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, incorrendo nas despesas necessárias à realização de obras ou serviços exigidos para manutenção da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel.

9.1.6. Auxiliar a Locatária na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

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

9.1.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de contratação direta, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

9.1.9. Informar à Locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

9.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, taxa de lixo, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à Locatária;

9.1.11. Deverão ser apresentados pela contratada, até o 3º (terceiro) mês a contar da assinatura do contrato, (i) Apólice de seguro contra incêndio e (ii) Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

9.1.12. Notificar a Locatária, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência do 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;

9.1.13. Cumprir, no que couber, as normas previstas na Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e procedimentos a elas pertinentes.

Das Obrigações da Contratante

9.2. É de responsabilidade da Contratante, doravante Locatária:

9.2.1. A Locatária se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente ao atendimento das necessidades da FEMAR, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo prévio e escrito consentimento da Locadora;

9.2.2. Receber as chaves do imóvel no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;

9.2.3. Efetuar o pagamento do aluguel e os encargos da locação exigíveis no prazo estipulado no futuro Contrato;

- 9.2.4. Bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, obras de reparação dos danos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- 9.2.5. Comunicar a Locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.2.6. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Locadora, através dos fiscais de contrato;
- 9.2.7. Entregar imediatamente a Locadora 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 à Locatária;
- 9.2.8. Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água tratada e a coleta e afastamento de esgoto, bem como de energia elétrica e iluminação pública;
- 9.2.9. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;
- 9.2.10. O Locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução.
- 9.2.11. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, incluindo encargos tributários e trabalhistas, 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.
- 9.2.12. Designar funcionários, para acompanhar e fiscalizar o cumprimento contratual, bem como para aprovar a execução, exercer o acompanhamento e fiscalização do contrato;
- 9.2.13. Exigir da Contratada, sempre que necessário, a comprovação da manutenção das condições de habilitação e de qualificação exigidas no procedimento de contratação;
- 9.2.14. Efetuar o pagamento devido, após o adimplemento da obrigação, mediante Nota Fiscal/fatura devidamente atestada, desde que cumpridas todas as formalidades e as exigências da contratação;
- 9.2.15. Anotar em registro próprio e notificar a Contratada sobre quaisquer falhas verificadas no cumprimento contratual para fins de correção dentro do prazo estabelecido.

Das Benfeitorias

9.3. A Locatária fica, desde já autorizada a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela locação, dispensado o consentimento da locadora.

9.4. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pela Locatária poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento.

9.5. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito da Locadora.

9.6. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do **subitem 9.3 deste estudo**, fica a Locatária autorizada a reter o imóvel até que seja integralmente indenizada.

9.7. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pela Locatária poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

9.8. 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 parágrafo único do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.

10. DA VALIDADE DAS PROPOSTAS

10.1. A proposta apresentada deverá ser válida por, no mínimo, 90 (noventa) dias, contados a partir da data de apresentação, na forma do art. 90, §3º da Lei n.º 14.133/2021:

Art. 90. A Administração convocará regularmente o licitante vencedor para assinar o termo de contrato ou para aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo e nas condições estabelecidas no edital de licitação, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas nesta Lei.

(...)

§ 3º Decorrido o prazo de validade da proposta indicado no edital sem convocação para a contratação, ficarão os licitantes liberados dos compromissos assumidos.

11. DA ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. A proposta apresentada perfaz o valor mensal de **R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), configurando um valor anual de R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais).**

12. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Os recursos orçamentários decorrentes da presente contratação correrão à conta dos recursos informados pela Diretoria Financeira, conforme art. 12º, inciso IV do Decreto n.º 936/2022;

12.2. As despesas da presente licitação correrão à conta das seguintes dotações orçamentárias:

Órgão	45	Fundação Estatal de Maricá.
Unidade Orçamentária	1	Fundação Estatal de Maricá.
Funcional Programática/Ação	10.302.0116	Contrato de Gestão Atenção Especializada.
Funcional Programática/Ação	2548	Contrato de Gestão da Média e Alta Complexidade.
Natureza da Despesa	3.3.90.36	Outros Serviços de Terceiros – PF.
Fonte do Recursos	1501	Outros Recursos Não Vinculados.

13. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (Art. 92, inc. XIV da Lei n.º 14.133/2021)

13.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- der causa à inexecução parcial do contrato;
- der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- der causa à inexecução total do contrato;
- deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta, na forma do item 13;

- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação inidônea exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do certame;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

13.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

13.2.1. **Advertência**, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

13.2.2. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

13.2.3. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

13.2.4. **Multa:**

- i. moratória de 1% (um por cento) por dia útil de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 20% (vinte por cento) do valor global do contrato;
- ii. administrativa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;

13.3. A aplicação das sanções previstas no Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante.

13.4. Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

13.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

13.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

13.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente;

13.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no *caput* e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

13.6. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;

13.7. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

13.8. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

13.9. As multas serão aplicadas, conforme as infrações cometidas e o nível de gravidade respectivo, indicados nas tabelas a seguir:

TABELA 1**CLASSIFICAÇÃO DAS INFRAÇÕES E MULTAS**

NÍVEL	CORRESPONDÊNCIA (por ocorrência sobre o valor global do Contratada)
1 (menor ofensividade)	0,2%.
2 (leve)	0,4%.
3 (médio)	0,8%.
4 (grave)	1,6%.
5 (muito grave)	3,2%.
6 (gravíssimo)	4%.

13.10. As graduações dispostas na tabela acima, somadas, limitar-se-ão ao percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor global do contrato, na forma estabelecida no subitem 13.2.4.

13.11. Todas as ocorrências contratuais serão registradas pela FEMAR, que notificará a Contratada.

TABELA 2**INFRAÇÕES E CORRESPONDENTES NÍVEIS**

INFRAÇÃO		
Item	Descrição	Nível
1	Transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto do Contrato sem prévia e expresse acordo do CONTRATANTE.	6
2	Caucionar ou utilizar o Contrato para quaisquer operações financeiras.	6
3	Reproduzir, divulgar ou utilizar, em benefício próprio ou de terceiros, quaisquer informações de que tenha tomado ciência em razão do cumprimento de suas obrigações sem o consentimento prévio e por escrito do CONTRATANTE.	5
4	Utilizar o nome do CONTRATANTE, ou sua qualidade de CONTRATADA, em quaisquer atividades de divulgação empresarial, como, por exemplo, em cartões de visita, anúncios e impressos.	5
5	Deixar de relacionar-se com O CONTRATANTE, exclusivamente, por meio do fiscal do Contrato.	3
6	Deixar de se sujeitar à fiscalização do CONTRATANTE, que inclui o atendimento às orientações do fiscal do Contrato e a prestação dos esclarecimentos formulados.	4
7	Deixar de manter, durante todo o período de vigência contratual, todas as condições de habilitação e qualificação que permitiram sua contratação.	6

8	Deixar de disponibilizar e manter atualizados conta de e-mail, endereço e telefones comerciais para fins de comunicação formal entre as partes.	2
9	Deixar de responsabilizar-se pelos prejuízos que sejam causados à CONTRATANTE e a terceiros.	6
10	Deixar de encaminhar documentos fiscais e todas as documentações determinadas pelo fiscal do Contrato para comprovar regularizações.	4
11	Deixar de assumir todas as responsabilidades e tomar as medidas necessárias para o atendimento dos prestadores de serviço acidentados ou com mal súbito.	6
12	Deixar de relatar à CONTRATANTE toda e quaisquer irregularidades ocorridas, que impeça, altere ou retarde a execução do Contrato, efetuando o registro da ocorrência com todos os dados e circunstâncias necessárias a seu esclarecimento.	5
13	Suspender ou interromper, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, a execução do objeto.	5
14	Destruir ou danificar documentos por culpa ou dolo de seus agentes.	6

14. DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1. A inexecução do objeto deste Termo de Referência, total ou parcialmente, poderá ensejar a rescisão contratual, na forma dos artigos 137, 138, 139 e 155 da Lei nº 14.133/2021, com as consequências previstas em lei e neste instrumento;

14.2. A rescisão unilateral do Contrato a ser firmado poderá ser determinada pela FEMAR, de acordo com o inciso I do art. 138 da Lei nº 14.133/2021, com as consequências elencadas no art. 139 do referido diploma legal.

14.3. Constituem motivo para rescisão do Contrato, todos os incisos constantes do Artigo 137 da Lei nº 14.133/2021;

14.4. As formas de rescisão estão previstas no Art. 138, Incisos de I a III, da Lei nº 14.133/2021;

14.5. Os casos omissos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa;

14.6. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurados o contraditório e a ampla defesa;

14.7. A rescisão administrativa ou amigável será precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

15. DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Maricá para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Termo de Referência, assim como do respectivo contrato, renunciando as partes, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Maricá, 26 de junho de 2024.

Elaborado por,

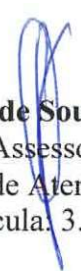


Caroline Felismino
Assessora - Gerência de Instrução Processual
Diretoria Administrativa
Matrícula: 3.300.037

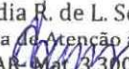
Referência Técnica,


Edna E. da Silva Basto
Superintendente de Atenção
Psicossocial
Matrícula: 3.300.195

Revisado por,


Guilherme de Souza Gonçalves
Assessor I
Diretoria de Atenção à Saúde
Matrícula: 3.300.425

Conferido e de acordo,


Claudia R. de L. Souza
Diretoria de Atenção à Saúde
FEMAR Mat. 3.300.005
Claudia Rogéria de Lima Souza
Diretora da Atenção à Saúde
Matrícula: 3.300.005