

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

A Secretaria da Saúde, conforme disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, e na Portaria Municipal nº 01/2024-SF, publicada no DOM em 03/01/2024, apresenta o Termo de Referência para locação de imóvel, para funcionar o CAPS Osório César.

a) **Fundamento:** Nos termos da Portaria nº 01/2024-SF, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/24 – inexigibilidade de licitação.

Objeto: O objeto é a locação de um imóvel comercial, capaz de abrigar o CAPS Osório César, a qual conta atualmente com cerca 34 (trinta e quatro) servidores, sendo que 23 (vinte e três) são divididos em 03 (três) equipes técnicas.

Justificativa:

- O CAPS Osório César, é essencial para prestação de serviço de saúde pública, adequado e capaz de comportar as equipes de trabalho, além de possuir uma localização estratégica na região.
- A locação de imóvel torna-se imprescindível para que o CAPS Osório César possa continuar o atendimento ao público local e o desenvolvimento de suas atividades.
- Se desconhece a existência de imóveis próprios municipais ou particulares com essa característica na região.
- O prédio em questão proporciona segurança, operacionalidade, habitabilidade, saúde dos usuários e servidores, conforto térmico, acústico, funcionalidade e acessibilidade; dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR 15575:2013.
- A força de trabalho do CAPS Osório César atual é composta por cerca 34 (trinta e quatro) servidores, sendo que 23 (vinte e três) são divididos em 03 (três) equipes técnicas.

d) **Justificativa: Características necessárias do imóvel a ser locado**

O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- Área terreno 712,00 m² e Área Construída 411,68 m² em único imóvel concluído, ou em processo de construção;
- Proximidade ao sistema de transporte coletivo, situada na zona administrativa no Plano Diretor da prefeitura municipal de Guarulhos;
- Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000;
- Estar livre desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- Escadas e/ou rampas, com largura igual ou superior a 1,20m com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência;

- Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- Elevadores, caso houver, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável;
- Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- Deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc. **Deverá ser apresentado, também, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;**
- Possuir portões ou local de acesso a pedestres e, em seu entorno permitir com segurança a correta acessibilidade de carga e descarga de materiais e equipamentos;
- Deverá atender aos aspectos técnicos exigidos pela legislação atual, especificamente de acordo com a Norma de Inspeção Predial/2012 do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Entidade Nacional, da NBR 5674/2012 – Manutenção de Edificações e NBR 15575:2013 Norma de Desempenho de Edificações, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, Norma NBR 8160, NBR 5410/97, Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, NBR 5419/2005, NBR 16401:2008-1 Instalações de ar-condicionado – Sistemas centrais e unitários – Parte 1 - Projeto das instalações; NBR 16401:2008-3 – Qualidade do ar interior; e Portaria MS/GM 3523/1998, NBR 10152: - Níveis de ruído para conforto acústico e a NBR 15575:2013 – Avaliação de desempenho, NBR 5413:1992 – Iluminância de interiores, NBR 12693:2010 - Sistema de proteção por extintores; nem o teste hidrostático das mangueiras, de acordo com a NBR 12779 - Mangueiras de incêndio – Inspeção, manutenção e cuidados, NBR 13768:1997 – Acessórios destinados a porta corta-fogo para saída de emergência – Requisitos; e NBR 11742:1997 – Porta corta-fogo – Especificação, NR 10 do Ministério do Trabalho e Emprego e NBR 14276:2006 – Brigada de incêndio , NR 23 quanto aos extintores, NBR 12779:2004 – Inspeção, manutenção e cuidados, NBR 9050:2004 e a NBR 9077:2001 – Saída de emergência em edifícios que podem desorientar e provocar acidentes numa situação de risco, Portaria 408 do Ministério da Saúde, NBR 9050:2004 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, NBR 9050:2004, NBR 15575:2013;

Preferencialmente, no imóvel a ser locado poderá ainda, ser observado o seguinte requisito, como critério de desempate:

- Possuir estacionamento próprio e/ou com maior número de vagas para utilização dos servidores ou usuários..

Considerações Técnicas:

a) Identificação:

Unidade Requisitante: Departamento de Gestão da Infraestrutura da Saúde

Gestor: Rogério Watanuki Higashi CF 59.128

Fiscal: Jefferson Padilha de Oliveira CF 48.082

b) Dotação orçamentária: As despesas com a locação do imóvel correrão pela dotação nº 1245.0791.1030200032.020.05.3000157.339036.0621

c) Condições de Contratação: As obrigações decorrentes da presente dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre o Município, representado pelo Sr. Secretário da SS, doravante denominado LOCATÁRIO, e a proponente adjudicatária, doravante denominada LOCADORA, que observará os termos da Lei nº 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.

- **Prazo de Vigência:** O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

- **Condições e forma de pagamento:** O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia de cada mês, e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma.

d) Exigência de Laudo Técnico: O valor a ser contratado resultará da seleção da melhor proposta e, deverá estar de acordo com laudo de Avaliação realizada pelo Departamento de Contratos da Secretaria de Governo, para averiguar a compatibilidade com o valor de mercado.

e) Qualificação técnica para análise da capacidade técnica do LOCADOR, conforme o caso:

- Comprovação de regularidade perante o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel.
- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB e comprovação de seguro complementar contra fogo, vigentes.
- Documentos e certidões de regularidade pertinentes à contratação.

f) Obrigações das partes, penalidades e rescisão:

OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

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

- II. 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;
- III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e modificações autorizadas pelo Locador;
- V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- VIII. Entregar imediatamente à 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;
- IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- X. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- XII. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal; XIII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- I. 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 sua proposta;
- II. Após assinatura do Contrato, a LOCADORA apresentará, para aprovação da LOCATÁRIA, planta baixa com proposta de layout (plantas e especificações de materiais e serviços) para

as áreas de expediente, banheiros e circulação, de acordo com as necessidades apresentadas pela LOCATÁRIA;

III. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes da Unidade em questão;

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

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

VI. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VII. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

VIII. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;

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

X. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo;

XI. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

PENALIDADES:

Indicamos que as penalidades para o caso são as padronizadas pelo Departamento de Formalização e Acompanhamento de Contratos de Locação e Comodato – SGMSA107.

RESCISÃO

Deverá ser utilizado o padrão estabelecido pelo Departamento de Formalização e Acompanhamento de Contratos e Imóveis e Comodato

Guarulhos, 10 de maio de 2024.



Rogério Watanuki Higashi

Diretor de Departamento – SS19

