



PREFEITURA MUNICIPAL DE BROTAS

Secretaria Municipal de Saúde

TERMO DE REFERÊNCIA

Assunto: Procedimento Licitatório por Inexigibilidade para LOCAÇÃO DE IMÓVEL com objetivo de implantação de espaço físico para o Centro de Atendimento à Criança, proporcionando ampliação, organização e atendimento de profissionais multidisciplinares voltados exclusivamente na atenção às crianças do município.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1 - O presente termo tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** com única finalidade de abrigar espaço físico adequado para funcionamento do **Centro de Atendimento às Crianças** para realizar atendimentos multiprofissionais, tais como: psicologia, terapia ocupacional, fonoaudiologia, avaliações neuropsicológicas, consultas neuro pediátricas, com encaminhamentos de usuários do Sistema Único de Saúde e que residem no município de Brotas.

1.2 - O imóvel a ser locado deverá ter as seguintes condições mínimas:

1.2.1. **Estrutura:** prédio construído em alvenaria, em terreno murado ou cercado em todos os seus limites, com cobertura de telhado, laje/forro. O terreno deve apresentar condições de acessibilidade, sem desnível que impeça a circulação de cadeiras de rodas, carrinhos e outros objetos

que serão utilizados nos ambientes internos. O piso interno deverá ser revestido por placas cerâmicas ou manta vinílica, de fácil limpeza e higienização. Na área externa deverá haver calçadas circundando as dependências internas, evitando assim infiltrações ou entrada de águas pluviais. O imóvel também deve possuir um reservatório de água instalado.

1.2.2. Rede Elétrica: o prédio deve possuir relógio de entrada de energia elétrica, com instalações capazes de suportar o funcionamento das atividades, com voltagem de 127 volts. Todos os ambientes devem possuir tomadas aterradas e seguindo o padrão elétrico brasileiro. Todos os ambientes devem possuir interruptores e luminárias. Infraestrutura elétrica preparada para receber equipamentos de climatização nas salas de atendimento.

1.2.3. Rede de Dados: As salas de atendimentos assistenciais e administrativos devem possuir tomadas para ligações de rede de dados ou telefonia, possibilitando a instalação de equipamentos informatizados.

1.2.4. Rede Hidráulica: As salas para uso de consultórios médicos e procedimentos devem preferencialmente possuir instalações de lavatórios/pias provido de rede de água potável e interligado à rede de esgoto municipal.

1.2.5. Ventilação Natural: Os ambientes internos devem possuir janelas que possibilitem ventilação natural.

1.2.6. Portas: As portas devem possuir fechaduras e abertura de vãos de 78cm ou mais, possibilitando acesso de cadeirantes nos sanitários, consultórios e salas de atendimentos.

1.2.7. Sanitários: Os sanitários devem possuir instalações hidráulicas e peças preparadas para receber portadores de necessidades especiais, tendo suas paredes revestidas em azulejos no mínimo até meia 1,60 m de altura do piso. A rede hidráulica deve ser com uso de água potável e interligada à rede de coleta de esgoto do município.

1.2.8. Sala de Espera e Recepção: Capacidade mínima de 10 pessoas sentadas, com acesso direto à entrada do prédio.

1.2.9. Estacionamento: área mínima para dois veículos, com possibilidade de embarque e desembarque, com piso áspero ou anti derrapante.

1.2.10. Descrição dos Quantitativos dos Ambientes: A área de utilização deve ter no mínimo 250 m², distribuída em cômodos conforme abaixo descritos:

- 1 sala de espera para comportar mínimo de 10 pessoas sentadas.
- 1 sala para guarda de materiais e equipamentos

- 4 salas (quantidade mínima) para uso de consultórios médicos com área individual de 7,50 m² ou maior
- 4 sanitários (quantidade mínimo) independentes
- 1 depósito de material de limpeza
- 1 espaço para abrigo de resíduo temporário (área coberta)

1.2.11. O imóvel deverá ser entregue em condições de funcionamento das áreas descritas acima.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. A população residente do Município de Brotas/SP corresponde a 23.898 habitantes (*fonte: IBGE/2022*) e deste número, aproximadamente 85% (20.000) são pessoas dependentes do Sistema Único de Saúde (*fonte: Grupo Desenvolve*);

2.2. O imóvel atual possui apenas 4 salas em condições de uso para consultórios e atendimentos aos pacientes, com pisos em tacos de madeira, com frestas que impossibilita a higienização correta de um ambiente de saúde, pois não permite limpeza molhada e tão pouco desinfecção correta conforme preconização da Vigilância Sanitária;

2.3. As atuais salas não possuem dimensões apropriadas para a prestação de serviços de saúde, o que provoca acomodações irregulares dos equipamentos de trabalho para os atendimentos mais específicos.

2.4. O imóvel atual não comporta ampliação de serviços e novos atendimentos necessários às atividades realizadas pelo CAC, tais como: terapia ocupacional, fonoaudiologia, avaliações neuropsicológicas e neuro pediátricas, com demanda crescente dos serviços prestados à população. Para exemplificar, não conseguimos mais aumentar o número de pacientes atendidos devido a ausência de salas para ampliação.

2.5. O imóvel em que o CAC está instalado conta apenas dois sanitários em estados precários, um para atender aos funcionários (homens e mulheres) e outro para os pacientes (crianças de ambos sexos, pais e responsáveis), contrariando em muito a legislação pertinente para oferta de sanitários para o público em geral.

2.6. Organizar os espaços físicos de atenção direta às crianças do município influencia diretamente em melhorias dos serviços prestados pelo município, refletindo inclusive nos encaminhamentos para serviços de urgência e emergência, entre outros.

2.7. Faz-se necessária a locação de um prédio específico para instalar mínimo de 5 (cinco) consultórios para atendimento de sessões de

fisioterapia, terapia ocupacional, neuro pediatria, psicologia, tendo ainda mínimo de 4 (quatro) sanitários em condições de uso dos pacientes, acompanhantes e funcionários, ter espaço para área de espera e recepção, sala de enfermagem e áreas para guarda de resíduos e tanque para higienização e carro de limpeza.

2.9 - A Administração Municipal tem interesse na construção de uma sede própria para abrigar o Centro de Atendimento à Criança - CAC, porém tal solução deve passar por aspectos burocráticos e legais, como autorização pela Câmara Municipal, reserva de dotação, definição de projeto de engenharia, processo licitatório, etc. sendo um objetivo a longo prazo;

2.10 - Entre os imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal de Brotas-SP, não há nenhum desocupado que possa abrigar o CAC, sendo imprescindível a locação de um imóvel apto para receber essa unidade de atenção à saúde das crianças, até que seja feita construção para abrigar em prédio próprio.

3 - PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1 - O prazo de vigência do instrumento contratual a ser celebrado será inicialmente de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.1333/2021;

4 - REAJUSTE

4.1 - O contrato será reajustado após 24 (vinte e quatro) meses da data de sua assinatura por ambas as partes contratantes, tomando-se por base o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ou por qualquer índice que venha a ser adotado àquele, por meio de legislação específica, vigente à época.

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas decorrentes da presente dispensa de licitação, correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

(755)02.06.10.00-10.301.0501-2.016-3.3.90.36.()-01.301.0000

6- DO VALOR ESTIMADO PARA A LOCAÇÃO

6.1. O Município LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal, no importe de **R\$ 8.350,00 (oito mil trezentos e cinquenta reais)**, estando em conformidade com a avaliação técnica do Departamento de Engenharia da Prefeitura, enquadrando-se dentro dos valores de mercado praticados.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. Constituem obrigações do Locatário:

7.1.1. Servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

7.1.2. Efetuar o pagamento do valor acordado após emissão da nota fiscal/fatura emitida pelo LOCADOR e devidamente atestada pelo fiscal do contrato;

7.1.3. Manter o imóvel em boas condições, realizando reparos necessários e evitando danos;

7.1.4. Notificar o LOCADOR, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando prazo para sua correção.

7.1.5. Obter autorização do LOCADOR antes de realizar quaisquer alterações no imóvel.

7.1.6. Restituir o imóvel ao final do contrato nas mesmas condições em que foi recebido, salvo desgaste natural.

7.1.7. Arcar com despesas como contas de água, luz, gás e impostos, conforme acordado em contrato.

7.1.8. Cumprir as regras estabelecidas pelo LOCADOR e pela legislação vigente.

7.1.9. Designar servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do Órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes.

7.1.10. Realizar reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

7.1.11. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de

dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.

7.1.12. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO.

7.1.13. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto.

7.1.14. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

7.1.15. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

7.1.16. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. Constituem obrigações do Locador:

8.1.1. Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo telhado, forro, paredes, revestimentos, piso, instalações hidrossanitárias, rede elétrica, lógica e de iluminação.

8.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre o imóvel alugado.

8.1.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.1.4. Pagar os impostos (IPTU e TPEI) incidentes sobre o imóvel;

8.1.5. Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, bem como desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

8.1.6. Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na legislação vigente, para comprovação sempre que necessária junto ao LOCATÁRIO, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento da despesa.

8.1.7. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelo LOCATÁRIO.

8.1.8. Responder pelos danos diretamente causados ao LOCATÁRIO ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO.

8.1.9. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

8.1.10. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

8.1.11. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

8.1.12. Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação;

8.1.13. Enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, caso não tenha interesse na prorrogação do contrato, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

8.1.14. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, caso existirem.

9. DAS PENALIDADES

9.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 às penalidades de:

9.1.1. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

9.1.2. **Multa:**

9.1.2.1. Moratória de 0,5% por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

9.1.2.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

9.1.2.3. Considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no mesmo ou entre as partes;

9.1.2.4. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido, decorrente de outros contratos firmados com a Administração Pública Municipal.

9.1.2.5. A aplicação de multa moratória não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato, cumulada de outras sanções previstas na Lei Federal nº 14.133, de 2021.

9.1.3. Impedimento de licitar e contratar pelo prazo de até 3 (três) anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

9.1.3.1. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

9.1.3.2. Der causa à inexecução total do contrato;

9.1.3.3. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

9.1.3.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

9.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

9.1.4.1. O LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

9.1.4.2. O LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

9.1.4.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

9.1.4.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

9.1.4.5. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

9.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

9.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

9.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

9.3.2. As peculiaridades do caso concreto;

9.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

9.3.4- Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

9.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

9.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

9.6. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

10. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

10.1. A presente dispensa está amparada pelo art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21:

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.

[...]

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

11.1 - Tendo em vista que a Prefeitura Municipal da Estância Turística de Brotas-SP não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades a serem realizadas pelo Centro de Atendimento à Criança - CAC, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, que diante das características estruturais, de instalação e peculiaridades quanto à região (acesso, segurança, proximidades, etc.), o imóvel ambicionado é o único imóvel na área que atende as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde e possui preço compatível com o praticado no mercado, conforme laudo de avaliação.

11.2 - A contratação proposta justifica-se em razão das necessidades desta Municipalidade, da locação do imóvel situado à Avenida Ângelo Piva, nº 381, Centro, Brotas/SP; imóvel com área construída de 262,99 m² para o funcionamento do Centro de Atendimento à Criança - CAC visando o atendimento aos usuários do Sistema único de Saúde residentes no município.

12- DO FORO

12.1. O foro competente para dirimir quaisquer questões oriundas da presente contratação é o da comarca de Brotas-SP.

Brotas, na data da assinatura digital.

NÁDIA BRESSAN BIRUEL
Diretor Administrativo
Secretaria Municipal de Saúde



Documento assinado eletronicamente por **Nadia Bressan Biruel**, **DIRETOR ADMINISTRATIVO**, em 21/05/2025, às 15:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/campinas/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0187457** e o código CRC **C12A76CA**.

Referência: Processo nº
3507902.405.00001589/2025-46

SEI nº 0187457