

ANEXO II

TERMO DE REFERÊNCIA

SC 2922/25

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel não residencial destinado ao funcionamento do Centro de Referência à Saúde da Mulher – Pro Mulher.

1.2. Forma de Contratação: Contrato

1.3. Critério de Julgamento: Inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso V da Lei Federal 14.133/21.

1.4. Vigência: 12 meses, podendo ser prorrogado até limite de 60 (sessenta) meses.

2. ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS E QUANTIDADE

2.1. Considerando que os padrões de desempenho e os serviços objeto deste Termo de referência podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, classificamos o referido objeto como serviço de locação.

2.2. Tabela de Quantitativos pra Contratação

Item	Qty	Descrição
		LOCAÇÃO DE IMÓVEL
01	01	Locação de 01 (um) imóvel não residencial, pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período, conforme interesse da administração pública e necessidade do serviço. O imóvel deverá conter, no mínimo, os seguintes ambientes: Rampa de acesso (acessibilidade); 01 (uma) cozinha; 07 (sete) salas convencionais; 01 (uma) recepção; 01 (uma) área para preparo de material limpo e sujo; 01 (uma) sala para realização de grupos; 01 (uma) sala de espera/pós-consulta.

- 2.3 O Prazo de vigência do contrato é de 12 (doze) meses, a contar da sua assinatura, podendo ser prorrogado por interesse das partes até o limite de 60 (sessenta) meses, ou com base no art. 112 da Lei 14.133/2021 e c/c art. 3º da Lei da Locação nº 8.245/91.

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO/SRP

- 3.1. As justificativas e Objetivos da Contratação encontram-se no Estudo Técnico Preliminar, Anexo I, Item 05;
- 3.2. As Justificativas para a Contratação encontram-se no Estudo Técnico Preliminar, Anexo I, Item 09.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

- 4.1 A Descrição da Solução para o problema a ser resolvido estão contidas no Estudo Técnico Preliminar, Anexo I, Item 10.

5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES “REQUISITOS TÉCNICOS PARA CONTRATAÇÃO”

- 5.1. A contratação para a Locação objeto deste Termo de Referência não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracteriza pessoalidade e subordinação direta, bem como aquelas vedações prevista no artigo 48 da Lei 14.133/2021.

6. VISITA TÉCNICA

- 6.1. Para execução do objeto do presente Termo de Referência, será necessária à realização de visita técnica.
- 6.2. A visita técnica tem como objetivo verificar as condições locais para a execução do objeto da contratação, permitindo aos interessados verificar localmente as informações necessárias para o julgamento da proposta, de acordo com as informações do Estudo Técnico Preliminar, inclusive



subsidiando informações para o laudo de avaliação do bem e laudo de vistoria necessário anteriormente à assinatura do contrato.

7. CONDIÇÕES DE ENTREGA / FORMA DE EXECUÇÃO

7.1. O início da execução do contrato ocorrerá em até 05 (cinco) dias a partir da data de sua assinatura, com a respectiva entrega das chaves após os ajustes necessários para o início da sua vigência.

7.2. Os serviços de ajustes no imóvel para entrega das chaves deverão ser concluídos em até 05 (cinco) dias antes da assinatura do contrato.

7.3. Caso a Contratada não possa cumprir os prazos estipulados, deverá apresentar justificativa por escrito, até 02 (dois) dias antes do início da execução, ficando a critério da Compromitente a sua aceitação.

7.4. A Contratada fica responsável ainda pela observância de todas as Normas e legislações pertinentes às obras de reforma no imóvel.

7.5. O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

8. GESTÃO DE CONTRATO

8.1. OBRIGAÇÕES do LOCATÁRIO conf. art. 23 da Lei de Locação 8.245/91:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado 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 tratá -lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

R1
ne not



IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - é de responsabilidade de o locatário quitar o Imposto Predial e Territorial Urbano, que incidir sobre o imóvel, durante o período em que estiver na sua ocupação, assim como as despesas de água, esgoto, energia, imediatamente a partir da assinatura do contrato, isentando o Locador de tais despesas e encargo.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

8.2. OBRIGAÇÕES do LOCADOR conf. art. 22 da Lei de Locação 8.245/91:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

XI - em cumprimento ao disposto na Lei nº 2.788, de 17 de junho de 2025, o LOCADOR fica obrigado a instalar, às suas expensas, placa ou painel de identificação do imóvel locado pela Prefeitura Municipal de Caraguatatuba, em conformidade com os termos e exigências estabelecidos na referida legislação.

8.3 Fica designado como Gestor da Contratação o servidor **Dr. Raphael Ghetti Bauermann Oliveira**, cargo: **Secretário Municipal de Saúde**, CPF 045.116.256-03;

8.4 Fica designada como Fiscal da Contratação a servidora **Valéria Cristiane Rosa e Silva**, cargo: **Diretora da Divisão de Assistência à Saúde**, matrícula 24.699, CPF: 021.281.217-36.

8.5 Fica designada como Suplente de Fiscal da Contratação a servidora **Nivia Barbosa Pereira**, cargo: **Agente Administrativo**, matrícula 6.937, CPF: 095.369.028-85



9. MEDIÇÃO / CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

9.1. O pagamento será realizado mensalmente de acordo com a padronização de pagamentos da municipalidade, com prazo de pagamento em até 11 dias fora a semana após a entrega das chaves ou assinatura do contrato, desde que regular e devidamente atestado por esta Administração;

9.2. A data de início da primeira medição se dará após a entrega das chaves ou assinatura do contrato.

9.3. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicado pelo contratado;

9.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou dos documentos pertinentes à contratação, o prazo para pagamento ficará sobrestado até que a Contratada regularize o erro.

9.5. Em cumprimento ao Decreto Municipal 1862/23 de 01 de setembro de 2023, a Administração Pública Municipal, fará a retenção do imposto de renda sobre o pagamento a ser realizado ao prestador de serviço ou fornecedor de bens nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.234 de 11 de janeiro de 2012 e alterações promovidas pela Instrução Normativa RFB nº 2.145 de 26 de junho de 2023.

10. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DE FORNECEDOR

10.1 Com fundamento no Estudo Técnico Preliminar, a contratação será realizada por meio da Inexigibilidade de Licitação.

11. ESTIMATIVA DE PREÇOS

11.1 O valor mensal da contratação será de R\$ 11.000 (onze mil reais), perfazendo o valor total anual de R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais).



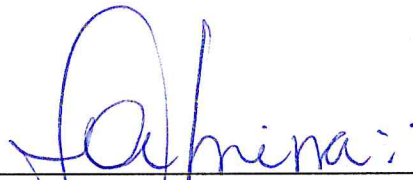
12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 As despesas decorrentes deste certame correrão no presente exercício à conta da dotação orçamentária a seguir indicada:

12.2 **ÓRGÃO REQUISITANTE:** Secretaria Municipal de Saúde

12.3 **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA** - Lei de responsabilidade fiscal LC101/00 art.16.

Quadro de Classificação Orçamentária / Código de Aplicação		
Ficha	Fonte Recurso	Dotação Orçamentária
506	021401	10.302.0151.2130 01 300.0018 3.3.90.39.10



Elizabeth Sabrina Rocha Barbosa Cabral
Resp. Fundo Municipal de Saúde
Matrícula 8.468

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Conclui-se que do procedimento de Inexigibilidade de Licitação encontra amparo legal na legislação, fato este que irá assegurar a Administração na referida Contratação. Assim, justifica-se a escolha do fornecedor e o preço proposto para a inexigibilidade de licitação, em conformidade com o art. 74, inciso V da Lei Federal 14.133/21.

Caraguatatuba, data da ultima assinatura eletrônica.



Nivia Barbosa Pereira
Agente Administrativo
Matrícula 6.937



Valéria Cristiane Rosa e Silva
Diretora do Dep. Assist. à Saúde
Matrícula 24.699



Raphael Ghetti Bauermann Oliveira
Secretário Municipal de Saúde