



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Minas Gerais, 500 – II Retiro da Mantiqueira – Cruzeiro/SP – Cep: 12.712-010

ANEXO II – TERMO DE REFERENCIA

1. Do objeto

1.1. Locação de imóvel para abrigar a unidade do Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Droga (CAPS AD).

1.2 Descrição do objeto:

Imóvel situado na Avenida Nesralla Rubez nº 1007 Centro Cruzeiro/SP, para locação pelo período de 12 meses, podendo ser prorrogado conforme necessidade.

2. Da justificativa e objetivo da contratação

A locação deste imóvel se faz necessária devido ao aumento na demanda de atendimentos e das oficinas terapêuticas oferecidas pelo Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Droga (CAPS AD). A unidade atualmente locada não possui espaço suficiente para comportar a ampliação dos serviços, comprometendo a qualidade do atendimento aos usuários.

Para garantir um ambiente adequado e acolhedor, que atenda às necessidades de pacientes e profissionais, é essencial a locação de um imóvel maior, que possibilite a melhoria no fluxo de atendimento, nas condições de trabalho da equipe e na realização das atividades terapêuticas.

A locação do novo imóvel seguirá as normas técnicas e regulamentações aplicáveis, assegurando um espaço seguro e apropriado para o funcionamento da unidade de saúde mental.

3. Da descrição da solução

A solução adotada para garantir a adequação do espaço físico necessário ao funcionamento do CAPS AD é a locação de um imóvel maior na mesma região, por meio de inexigibilidade de licitação, conforme o artigo 74, inciso V da Lei 14.133/21.

A locação de um imóvel é uma alternativa mais eficiente e econômica do que a construção de uma nova unidade, permitindo uma rápida transição para um espaço adequado, sem prejuízo à continuidade dos serviços prestados à população.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Minas Gerais, 500 – II Retiro da Mantiqueira – Cruzeiro/SP – Cep: 12.712-010

A locação do imóvel será feita através de inexigibilidade de licitação, conforme estabelece o artigo 74, inciso V da Lei 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.

Portanto, após pesquisa de mercado, identificou-se o imóvel na Avenida Nesralla Rubez, n.º 1007, bairro Centro que atende aos requisitos necessários para a unidade.

4. Dos requisitos para contratação

4.1. Obrigações da Locadora

4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

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

4.1.3. No caso de venda, a Locatária tem direito a preferência na aquisição do imóvel locado. Caso não o exerça, permitirá que os interessados na compra visitem o imóvel em dia e hora previamente combinados com o LOCADORA, sempre no horário comercial;

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

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

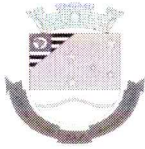
4.1.6. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

4.1.7. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);

4.1.8. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

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

5. Obrigações da Locatária



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Minas Gerais, 500 – II Retiro da Mantiqueira – Cruzeiro/SP – Cep: 12.712-010

- 5.1.** Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do contrato;
- 5.2.** 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;
- 5.3.** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;
- 5.4.** Os aluguéis serão pagos pela LOCATÁRIA, considerando o período da reparação do imóvel até a efetiva entrega das chaves;
- 5.5.** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 5.6.** 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;
- 5.7.** 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.
- 5.8.** 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;
- 5.9.** Somado ao aluguel convencionado, fica a cargo da Locatária todos os encargos e tributos que incidam ou venham incidir sobre o imóvel ora locado, quer sejam federais, estaduais ou municipais, de consumo de energia elétrica, taxas de água e esgoto e imposto predial e territorial urbana – IPTU;
- 5.10.** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 5.11.** Acompanhar e fiscalizar o objeto do contrato por meio de um representante da Administração especialmente designado para tanto, anotando as falhas detectadas e comunicando à Contratada as ocorrências e quaisquer fatos que exijam medidas corretivas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Minas Gerais, 500 – II Retiro da Mantiqueira – Cruzeiro/SP – Cep: 12.712-010

5.11.1. Nos termos do art. 117 Lei nº 14.133/21, a execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração, especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da citada Lei, ou pelos respectivos substitutos, sendo permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição;

5.12. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor (es) competente (s) para tal;

5.13. Emitir nota de empenho a crédito da Contratada no valor total correspondente ao serviço a ser executado;

5.14. Pagar a fatura ou nota fiscal devidamente atestada, em até 30 (trinta) dias, a contar da liquidação da despesa.

6. Da nomeação

6.1. Fica designado o funcionário Ewerton da Silva Alves, Coordenador Administrativo do Centro de Atenção Psicossocial, para acompanhar, fiscalizar e controlar a execução da ATA, para fins do disposto nos incisos 29 a 31 do Decreto Municipal 23/2024.

7. Dos critérios de medição e pagamento

7.1. As medições para efeito do pagamento serão realizadas de acordo com os seguintes procedimentos:

7.1.1. As Notas Fiscais/Faturas/Alugures deverão ser emitidas pelo Locador, contra a Locatária, e apresentadas para a Fiscalização;

7.1.2. Após a fiscalização da(s) nota(s) fiscal(is), estas serão atestadas e certificadas e encaminhadas para pagamento;

7.1.4. Os pagamentos serão efetuados em até 30 (trinta) dias, a partir da data da liquidação da despesa, em conta-corrente do Locador.

8. Da forma e critério de seleção do fornecedor



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Minas Gerais, 500 – II Retiro da Mantiqueira – Cruzeiro/SP – Cep: 12.712-010

8.1. Como a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, o imóvel foi escolhido por ser o único na região que atende às necessidades operacionais do Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Droga (CAPS AD).

9. Da estimativa de preços

9.1. O custo estimado da contratação será de: R\$ 72.000,00 (Setenta e dois mil reais), sendo R\$ 6.000,00 (Seis mil reais) por mês.

10. Da adequação orçamentária

10.1. As despesas decorrentes deste certame correrão no presente exercício à conta da dotação orçamentária a seguir indicada: Fonte 1 – Tesouro, Ficha 494 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.

Cruzeiro, 17 de março de 2024.

Ewerton da Silva Alves
Coordenador do Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Droga

Ana Inês Costa da Silva
Secretaria Municipal de Saúde