TERMO DE REFERÊNCIA

Objeto: Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Saúde e Melhor em Casa

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO (NATUREZA E QUANTIDADE)

Objeto: Locação de imóvel urbano para funcionamento do Centro de Saúde e Serviço "Melhor em Casa".

Quantidade: 01 (um) imóvel comercial.

Localização: Rua Costa Braga, 71 – Centro, Guaratinguetá/SP.

2. FUNDAMENTAÇÃO

A contratação fundamenta-se na Lei nº 14.133/2021, especificamente nos Artigos 18 (ETP) e 74, inciso V (inexigibilidade/dispensa para locação cujas características de instalação e localização condicionem a escolha).

A necessidade é impositiva devido à insuficiência das salas cedidas pelo HMFG e à reforma do prédio oficial, visando evitar o comprometimento do acesso contínuo aos serviços do SUS.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E CICLO DE VIDA

Solução: Unificação física do Centro de Saúde e Melhor em Casa em imóvel com, no mínimo, 6 salas para otimizar o fluxo de trabalho e garantir atendimento humanizado.

Prazos e Garantias: Vigência Contratual: 12 (doze) meses, prorrogáveis por períodos sucessivos até o limite de 10 (dez) anos, conforme Art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

Cláusula Resolutiva: O contrato contará com cláusula de rescisão antecipada, sem ônus para a Administração, condicionada ao término das obras de reforma e retorno da unidade à sede própria, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Estrutura: Mínimo de 06 salas, recepção, sala de espera, banheiros (masculino, feminino e adaptado PCD), DML e copa.

Qualidade: Instalações hidráulicas/elétricas funcionais, piso lavável em áreas assistenciais e ausência de vícios estruturais.

Acessibilidade: O imóvel deverá apresentar condições mínimas de estrutura e acessibilidade para atender as necessidades.

Fica estabelecido, ainda, que o imóvel será disponibilizado com acessibilidade mínima garantida, sendo todos os itens necessários providenciados pelo locador. Deverão também ser instaladas pias nas salas de atendimento, em conformidade com as exigências operacionais do serviço, sendo o recebimento do imóvel condicionado ao pleno atendimento dessas adequações.

5. MODELO DE EXECUÇÃO E GESTÃO

Execução: Entrega do imóvel livre de vícios e com eventuais adequações solicitadas antes do início das atividades.

Gestão: Fiscalização pelo Sr. Celso Rodrigues Zimmermann, responsável por solucionar divergências e verificar o cumprimento das normas.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Medição: Mensal, baseada na efetiva disponibilização do imóvel.

Pagamento: Efetuado mediante atesto da fiscalização e apresentação de documentos fiscais/certidões.

7. FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Seleção fundamentada na singularidade da localização e adequação estrutural identificada em vistoria preliminar.

Justificada pela ausência de alternativas no mercado local que atendam simultaneamente à finalidade e proximidade central desejada.

8. ESTIMATIVA DE VALOR E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Valor Mensal: Estimado em R$ 5.000,00.

Metodologia: Benchmarking regional e valores médios por metro quadrado praticados no centro de Guaratinguetá.

9. GARANTIA EXIGIDA E CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO

Locador: Garantir a posse mansa e pacífica e realizar reparos estruturais.

Locatário: Zelar pela conservação e uso responsável do bem público.

10. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

O imóvel deve observar normas locais de descarte de resíduos e eficiência energética.

Guaratinguetá, 07 de abril de 2026.

Nádia Maria Magalhães Meireles
Secretária Municipal da Saúde

Celso R. Zimmermann
Coordenador Administrativo e de Patrimônio