TERMO DE REFERÊNCIA

Objeto: Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Especialidades Odontológicas (CEO)

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel urbano localizado à Rua Sylvio Gonçalves Dias, nº 06, Campo do Galvão, destinado ao funcionamento do Centro de Especialidades Odontológicas do Município de Guaratinguetá, de forma a garantir infraestrutura mínima adequada para prestação de serviço de saúde.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação será realizada com base na Lei 14.133/2021, especialmente no:

- Art 10, que trata do planejamento de contratações públicas;
- Art 18, que prevê a elaboração obrigatória do Estudo Técnico Preliminar;
- Art 22, que trata o Termo de Referência como documento essencial na fase preparatória;
- Art 74, inciso II, que trata da inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de localização e instalação condicionem a sua escolha, desde que comprovada a singularidade da solução e inviabilidade de competição.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

Com objetivo formalizar a necessidade de locação de imóvel para a instalação do novo Centro de Especialidades Odontológicas (CEO) em uma região central, a fim de garantir uma infraestrutura adequada para atendimento e tratamento dos pacientes.

A necessidade desta mudança se deve ao fato de que o CEO atualmente se encontra em uma localização periférica, na região do Beira Rio, o que compromete o acesso universal e equânime dos usuários. A ausência de um equipamento com a estrutura e o número de salas necessárias configura uma situação de inadequação funcional.

A instalação do CEO em um local apropriado e central é essencial para assegurar os princípios constitucionais de universalidade, integralidade e dignidade do atendimento no âmbito do Sistema Único de Saúde (SUS). A nova estrutura permitirá o pleno cumprimento dos protocolos sanitários, clínicos e de biossegurança, além de proporcionar melhores condições de acolhimento à população e de trabalho para os profissionais.

4. OBJETIVOS DA CONTRATAÇÃO

- Transferir o CEO para um espaço físico adequado e funcional;
- Assegurar atendimento humanizado, seguro e contínuo aos usuários SUS;
- Atender aos requisitos mínimos de infraestrutura para o funcionamento do Centro de Especialidades Odontológicas (CEO)
- Cumprir exigências legais, sanitárias e de acessibilidade.

5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

O imóvel deve atender os seguintes requisitos mínimos:

- **Estrutura Física**
  -Área construída mínima 200m²;
  -Divisões internas com os seguintes ambientes:
  - Recepção e sala de espera,
  - Numero mínimo de 7 (sete) consultórios,
  - Banheiros (masculino, feminino e adaptado a PCD),
  - Depósito de material de limpeza (DML),
  - Copa e área de apoio para funcionários.

- **Infraestrutura**
  - Instalações hidráulicas e elétricas em pleno funcionamento;
  - Iluminação e ventilação natural e/ou artificial adequados;
  - Condições de acessibilidade (rampas, corrimãos e sanitários adaptados ou adaptáveis);
  - Piso lavável em todos os ambientes assistenciais;
  - Ausência de infiltrações, mofo ou comprometimento estrutural.

6. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Sylvio Gonçalves Dias, 06, Campo do Galvão Guaratinguetá/SP, permitindo:

- Fácil acesso a pé, por transporte público ou veiculo automotivo próprio.
- Facilidade para parar ou estacionar.

7. PRAZO DE LOCAÇÃO

- **Duração do contrato:** 60 (sessenta) meses com possibilidade de prorrogação, nos termos do art. 107 da Lei 14.133/2021;
- Início da vigência: a partir da assinatura do contrato e entrega do imóvel em condições de uso.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, livre de vícios aparentes ou ocultos;
- Realizar, antes da entrega, as adequações solicitadas pela Secretaria da Saúde, conforme projeto;
- Garantir a posse mansa e pacífica do imóvel durante todo o período contratual;
- Apresentação documentação legal: matrícula atualizada, certidões negativas e comprovante de titularidade.
- Realizar o desmembramento fiscal, devido à locação se referir à apenas parte da edificação constante na matricula. Para isso, o locador terá o prazo de até 180 dias corridos contados a partir da data de assinatura do contrato, para finalizar todas as ações necessárias junto aos órgãos competentes.

9. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (Município)

- Utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento do Centro de Especialidades Odontológicas (CEO);
- Zelar pela conservação e uso responsável do imóvel;
- Efetuar o pagamento do aluguel e encargos pactuados;
- Notificar o locador em caso de necessidade de reparos contratuais.

10. ESTIMATIVA DE VALOR

Devido a inexistência de imóveis similares disponíveis na região, a estimativa de valor será realizada com base em:

- Benchmarking regional de imóveis com finalidade institucional em bairros com perfil socioeconômico semelhante;

- Aplicação de valores médios por metro quadrado praticados em Guaratinguetá sujeito à validação por parecer técnico emitido pelo setor de Planejamento ou Engenharia da Prefeitura.

11. AVALIAÇÃO DE RISCOS

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Imóvel não atender requisitos após vistoria	Média	Alto	Avaliação técnica prévia obrigatória
Atraso na regularização documental	Baixa	Médio	Listagem prévia de documentos obrigatórios
Incompatibilidade entre valor estimado e pedido do locador	Média	Alto	Parecer técnico oficial balizar valor

12. CRITÉRIO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

A escolha do imóvel fundamenta-se nos seguintes critérios:

- Singularidade da localização – fácil acesso e disponibilidade de transporte;
- Adequação estrutural identificada em vistoria preliminar;
- Ausência de alternativa no mercado local que atendem simultaneamente área, finalidade e localização desejadas.

13. DOCUMENTOS QUE INSTRUEM O PROCESSO

- Documento de Formalização de Demanda (DFD)
- Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- Termo de Referencia (TR);
- Ofício de solicitação de vistoria e avaliação técnica;
- Parecer técnico de avaliação do imóvel;
- Certidões e documentos do imóvel e do proprietário;
- Declaração de disponibilidade do imóvel para locação.

14. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e fiscalização da execução contratual serão realizadas pelo Sr. Celso Rodrigues Zimmermann – Coordenador Administrativo e de Patrimônio da Secretaria da Saúde, conforme o art. 117 da Lei 14.133/2021, devendo ser designado um fiscal e, se necessário, um gestor formalmente designado por portaria.

Celso Zimmermann
Coordenador Administrativo
Secretaria Municipal de Saúde

Celso Rodrigues Zimmermann
Coordenador Administrativo e de Patrimônio

Nádia Maria Magalhães Meireles
Secretária Municipal da Saúde