

ANEXO II

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS)

Reserva, 7 de julho de 2025.

1. DO OBJETO.

- 1.1. Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS);
- 1.2. Descrição do imóvel e local:

Item	Quant	Unid	Descrição	Valor Mensal	Valor Total
01	12	Meses	Serviço de Locação de Imóvel – Tipo Residencial/Comercial, situado no bairro Centro, Rua Ary Borba Carneiro, nº 743, CEP 84320-000, Município de Reserva – PR, com área construída total de 230,00 m² e área externa (pátio) de 175,00 m². O imóvel é edificado em alvenaria, com divisórias internas em madeira e janelas em vidro temperado tipo Blindex. É composto por 6 salas, 3 banheiros, 2 varandas, além de uma edícula anexa à construção principal. A estrutura oferece espaços internos amplos e bem distribuídos, sendo compatível com diversas finalidades residenciais ou institucionais, bem como conta com pátio externo que pode ser utilizado para fins recreativos, terapêuticos ou de convivência, conforme a necessidade do locatário.	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00

- 1.3. O objeto desta contratação se enquadra como bem de consumo comum, conforme disposto no Decreto Federal nº 10.818/2021, tratando-se da locação de imóvel para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), cuja necessidade encontra respaldo em políticas públicas de saúde mental.
- 1.4. O imóvel especificado nesta cláusula deverá atender às exigências legais e sanitárias vigentes, devendo a **CONTRATADA** disponibilizar imóvel em plenas condições de uso, com instalações em conformidade com os padrões técnicos exigidos pela vigilância sanitária e normas da ANVISA, refletindo a realidade atual do mercado quanto à funcionalidade e conservação do bem.
- 1.5. Imóvel original em estrutura e destinação: a **CONTRATADA** deverá fornecer imóvel com características construtivas originais, não sendo admitidas adaptações improvisadas, edificações provisórias ou estruturas que tenham sido modificadas exclusivamente para este fim sem respaldo técnico ou licenças necessárias.
- 1.6. Documentação obrigatória: a **CONTRATADA** entregará ao **CONTRATANTE** toda a documentação pertinente ao imóvel, incluindo cópia atualizada do registro

no Cartório de Imóveis, certidão negativa de ônus e comprovante de regularidade do IPTU.

- 1.7. Conformidade legal e ambiental: o imóvel deverá estar em conformidade com os requisitos da legislação urbanística e ambiental vigentes, devendo possuir condições adequadas de ventilação, iluminação e segurança para o funcionamento de serviços públicos de saúde.
- 1.8. Os preços serão fixos e irrevogáveis dentro do prazo de um ano.

2. DO PRAZO DE VIGÊNCIA.

- 2.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº. 14.133/2021. O mesmo poderá ser prorrogado conforme a necessidade, nos termos do artigo 107 da referida Lei, mediante justificativa e interesse da Administração.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO.

- 3.1. A Secretaria Municipal de Saúde do Município de Reserva necessita realizar a contratação de um imóvel que atenda às condições adequadas para sediar o Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), serviço essencial da rede pública de saúde voltado à atenção especializada em saúde mental. O imóvel deverá atender aos requisitos técnicos, estruturais e sanitários compatíveis com as normas aplicáveis, observando as diretrizes da Lei nº 14.133/2021 e demais dispositivos legais pertinentes.
- 3.2. Diante da complexidade e das particularidades do serviço a ser implantado, faz-se imprescindível a utilização de espaço físico específico, que proporcione segurança, acessibilidade, funcionalidade e condições ambientais adequadas para o acolhimento dos usuários. Entretanto, o Município não dispõe de edificações públicas que possam ser destinadas a esse fim, tampouco existem bens próprios que, ainda que por meio de reforma ou adaptação, permitam a estruturação do CAPS conforme as exigências legais e operacionais.
- 3.3. Durante o levantamento de imóveis disponíveis na área urbana do Município, verificou-se a inexistência de alternativas que atendessem, de forma técnica e funcional, às exigências do serviço a ser implantado. A busca foi concentrada em

imóveis com estrutura compatível, localização acessível e condições de uso imediato, mas não foram identificadas opções além do imóvel ora proposto.

- 3.4. Assim, a única alternativa viável é o imóvel localizado na Rua Ary Borba Carneiro, nº 743, Centro, Reserva-PR. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e possui estrutura adequada para o funcionamento do CAPS, incluindo salas amplas e bem distribuídas, banheiros, varandas, edícula, pátio externo, além de estar situado em rua asfaltada, com calçada acessível e infraestrutura urbana satisfatória. Sua localização em área central e tranquila garante um ambiente seguro e acolhedor, compatível com as diretrizes do atendimento em saúde mental.
- 3.5. Diante da ausência de imóveis públicos disponíveis e da inexistência de outras alternativas no mercado local com condições equivalentes, entende-se que a locação do referido imóvel configura hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que admite a contratação direta de imóvel quando suas características de localização e instalação o tornem indispensável para o interesse da administração pública.
- 3.6. A contratação direta, portanto, revela-se não apenas juridicamente adequada, mas também a medida mais eficaz e segura para garantir a implantação do serviço, respeitando os princípios da continuidade administrativa, da eficiência e da proteção à saúde pública.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.

- 4.1. Locação de um imóvel por meio para a instalação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), através de processo de licitação na modalidade **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, conforme disciplinado no Estudo Técnico Preliminar.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

- 5.1. **A CONTRATADA** obriga-se a entregar o imóvel ao LOCATÁRIO em perfeitas condições de uso e funcionamento, devidamente limpo, com pintura em bom estado, instalações hidráulicas e elétricas em pleno funcionamento, sem infiltrações, rachaduras, vazamentos ou encanamentos danificados, e com todas

as lâmpadas instaladas e operando corretamente. O imóvel deverá estar isento de quaisquer débitos pendentes relacionados a tributos, taxas e contas de consumo (água, luz, etc.) até a data da entrega.

- 5.2. **A CONTRATADA** se compromete ainda a responder pela qualidade e integridade do imóvel durante o período de vigência contratual, responsabilizando-se pelas manutenções decorrentes do uso habitual e dos desgastes naturais.
- 5.3. **A CONTRATADA** será a responsável pela execução e manutenção da pintura interna e externa do imóvel, devendo garantir que o imóvel se mantenha em bom estado de conservação e apresentação durante toda a vigência do contrato. Fica autorizada a **CONTRATANTE** a realizar alterações na pintura interna e externa, conforme suas necessidades funcionais, desde que não comprometam a integridade do imóvel.
- 5.4. **A CONTRATADA** permitirá à **CONTRATANTE** a realização de adaptações internas não estruturais no imóvel, tais como a instalação de divisórias em drywall ou materiais similares, desde que previamente autorizadas e destinadas a atender às necessidades operacionais ou à melhoria do funcionamento do serviço público. Tais adaptações deverão ser realizadas de forma segura, sem comprometer a estrutura do imóvel e em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.
- 5.5. **A CONTRATADA** deve comunicar a Administração, no prazo máximo de 48h (quarenta e oito horas) que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;
- 5.6. Serão de exclusiva responsabilidade da **CONTRATADA**:
- a) Disponibilizar o imóvel objeto do contrato em perfeitas condições de uso, conforme as exigências previstas no Termo de Referência;
 - b) Arcar com todas as despesas relacionadas à manutenção estrutural do imóvel, incluindo reparos em instalações elétricas, hidráulicas, telhado, rede de esgoto e demais itens necessários à conservação do bem locado, exceto danos decorrentes do uso indevido por parte da administração pública;

- c) Garantir, durante toda a vigência contratual, a regularidade da documentação do imóvel, especialmente no que se refere à matrícula atualizada, comprovação de titularidade e certidões negativas exigidas pela legislação vigente;
 - d) Entregar o imóvel limpo, desocupado, com instalações em funcionamento e pronto para uso imediato pela Secretaria Municipal de Saúde;
 - e) Manter o imóvel em conformidade com as normas sanitárias, urbanísticas e de segurança previstas na legislação aplicável;
 - f) Permitir a realização de adaptações não estruturais por parte da administração, desde que previamente autorizadas e destinadas ao melhor funcionamento do serviço público.
 - g) Garantir que o imóvel seja entregue com acesso à internet devidamente instalado e funcionando, arcando com todas as despesas relacionadas à contratação e manutenção do serviço de internet durante a vigência do contrato, de modo a assegurar o pleno funcionamento das atividades no local.
- 5.7. **A CONTRATADA** é responsável pelos vícios e danos decorrentes do produto, de acordo com os artigos 12, 13, 18 e 26, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº. 8.078/1990);
- 5.8. **A CONTRATADA** não poderá transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada;
- 5.9. **A CONTRATADA** não poderá utilizar de qualquer trabalho do menor de dezesesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;
- 5.10. **A CONTRATADA** é responsável pela garantia do imóvel ofertados (observando os prazos fixados no Código de Defesa do Consumidor);
- 5.11. A SMS rejeitará, no todo ou em parte, o fornecimento em desacordo com as condições estabelecidas no Edital e no Termo de Referência;
- 5.12. Não poderão participar da execução do contrato, direta ou indiretamente, aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato,

ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente no edital de licitação;

- 5.13. **A CONTRATADA** deverá adotar práticas de sustentabilidade na execução do objeto, previstas na IN nº. 01, de 19/01/2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (no que couber);
- 5.14. O imóvel deverá estar em conformidade com as normas ambientais, sanitárias e urbanísticas vigentes, devendo atender aos padrões estabelecidos por órgãos reguladores competentes, incluindo vigilância sanitária e demais exigências legais relacionadas ao uso de edificações para fins de serviços públicos de saúde.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO.

- 6.1. O imóvel será entregue para uso após a emissão de Nota de Empenho e de Ordem de Fornecimento ou outro documento de solicitação, que será encaminhado pelo fiscal do contrato, sendo que o **prazo de entrega é IMEDIATO**, contados a partir do recebimento da Nota de Empenho e da Ordem de Fornecimento;
- 6.2. O prazo a que se refere o subitem anterior poderá ser prorrogado, a critério da Administração, desde que requerido pela adjudicada por escrito, em 48 (quarenta e oito) horas antes do seu termo final e desde que ocorra motivo justificado;
- 6.3. O recebimento provisório do imóvel será formalizado mediante vistoria da equipe técnica e do fiscal do contrato, que verificarão o cumprimento das condições estabelecidas. A vistoria deverá ocorrer imediatamente após a entrega;
- 6.4. Constatadas irregularidades ou inconformidades com o contrato, o imóvel poderá ser rejeitado, total ou parcialmente, devendo a contratada corrigir as falhas às suas expensas, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a partir da notificação da Administração.
- 6.5. Caso a vistoria não seja realizada dentro do prazo previsto, por razões que não sejam imputáveis à contratada, considerar-se-á o imóvel aceito tacitamente, caracterizando o recebimento definitivo na data limite estipulada.

- 6.6. O recebimento, ainda que definitivo, não exclui a responsabilidade da contratada quanto à conservação e à conformidade legal do imóvel, devendo ser assegurado o pleno atendimento das exigências contratuais durante toda a vigência da locação

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO.

- 7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº. 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;
- 7.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos;
- a) O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.
 - b) O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.
- 7.3. **A CONTRATADA** será responsável, às suas expensas, por realizar os reparos, substituições ou correções no imóvel locado, sempre que forem identificados defeitos, vícios ocultos ou condições inadequadas que comprometam seu uso regular, exceto nos casos decorrentes do uso indevido por parte da Administração;
- 7.4. **A CONTRATADA** será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não exclua nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante;
- 7.5. **A CONTRATADA** será a única responsável por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes de suas atividades e obrigações contratuais.
- 7.5.1. O eventual inadimplemento da contratada quanto a tais encargos não transfere à Administração qualquer responsabilidade por seu pagamento, tampouco

poderá ser invocado como justificativa para onerar o valor do contrato ou interromper o cumprimento das obrigações assumidas

- 7.6. As comunicações entre a fiscalização e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;
- 7.7. O gestor do contrato poderá convocar, a qualquer tempo, representante legal da contratada para tratar de situações que exijam providências imediatas, visando à regularidade da execução contratual;
- 7.8. Serão exigidos da contratada:
 - a) Certidão Negativa de Débitos Municipais;
 - b) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
 - c) Certidão Negativa de Débitos Federais;
 - d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
 - e) Certificado de Regularidade do FGTS.

8. PAGAMENTO.

- 8.1. O pagamento será realizado conforme cronograma estabelecido na Portaria n.º 2321/2018: <https://www.reserva.pr.gov.br/uploads/legislacao/PORTARIA-NR-2321-2018.pdf>, após o recebimento definitivo, mediante apresentação da respectiva nota fiscal, através de transferência eletrônica para o banco e conta corrente indicada pela Licitante na proposta de preços.
- 8.2. **A CONTRATADA** deverá informar, no **Recibo de Pagamento**, o número da licitação e o número da nota de empenho.
- 8.3. Em caso de devolução do Recibo de Pagamento para correção, o prazo para o pagamento passará a fluir a partir da data de sua reapresentação devidamente corrigida.
- 8.4. O Recibo de Pagamento deverá ser emitido em nome da própria **CONTRATADA**, contendo obrigatoriamente o número do CPF apresentado nos documentos de habilitação e da proposta de preços, não sendo admitidos recibos emitidos em nome de terceiros.
- 8.5. Para efetivação do pagamento correspondente a Contratada deverá comprovar que estão mantidas todas as condições demonstradas quando da habilitação a

presente licitação, as quais deverão ser mantidas durante todo o período de execução do contrato, a não apresentação suspenderá o devido pagamento até que se regularize.

- 8.6. No caso de atraso do pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica estipulada correção monetária pelo índice do INPC (IBGE) entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR.

- 9.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de licitação, na modalidade **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fundamento no artigo 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a singularidade do imóvel e a sua adequação às necessidades da Administração, que inviabilizam a competição entre locadores;
- 9.2. As exigências de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e de regularidade perante o FGTS, aplicam-se conforme os critérios usuais previstos na legislação, considerando a natureza da contratação por inexigibilidade de licitação.
- 9.3. Por se tratar de contratação direta com base na inviabilidade de competição, não se aplica critério de julgamento de propostas, sendo analisada apenas a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado e com o interesse público.
- 9.4. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar:
- a) Habilitação Jurídica:
 - I. Documento de Identidade oficial com foto (RG ou CNH);
 - II. Cadastro de Pessoa Física (CPF);
 - III. Comprovante de residência atualizado (emitido nos últimos 90 dias);
 - IV. Certidão Negativa de Tributos Municipais - Imobiliários;
 - V. Certidão Negativa de Tributos Municipais – Pessoa Física;
 - VI. Certidão Conjunta de Débitos Relativos e Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
 - VII. Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual;
 - VIII. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

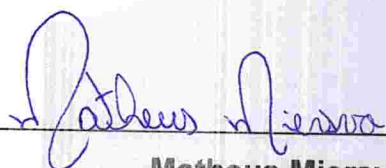
O valor estimado desta aquisição é de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**, para o respectivo prazo de 12 (doze) meses.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

- 11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento das Secretarias para o exercício de 2025;
- 11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS.

- 12.1. Este Termo de Referência foi elaborado pelo Chefe da Divisão de Compras na pessoa de Matheus Miersva a seguir identificado, em conformidade com a legislação específica e com a necessidade da Administração.



Matheus Miersva
Chefe de Divisão de Compras
Portaria nº 5004/2025