

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo estabelecer os critérios para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** para sediar as instalações da **CASA DE APOIO** da rede de saúde do município de Gravata, por um período de **48 (quarenta e oito) meses**, doravante referida no presente instrumento.

1.1.1 Dados do Imóvel

Endereço: Avenida João de Barros Bairro Boa Vista – Recife-PE

Valor da locação: R\$ 6.137,00 (seis mil e cento e trinta e sete reais)

1.1.2. Detalhamento do imóvel:

Casa com recepção, 8 (oito) salas, 3 (três) wc's sendo 01 (um) com chuveiro, 2 (dois) corredores, jardim de inverno, piso em cerâmica, área externa com copa e dependência com wc, vestuário e 1 (uma) sala.

Terreno com área de 12,50 x 36,80 totalizando 460m²

2. JUSTIFICATIVA

2.1. Considerando a portaria do Ministério da Saúde nº 55 de 24 de fevereiro de 1999, que dispõe sobre a rotina do Tratamento Fora do Domicílio (TFD) no Sistema Único de Saúde (SUS), com inclusão dos procedimentos específicos na tabela de procedimentos do Sistema de Informações Ambulatoriais SAI/SUS e dá outras providências;

2.2. Considerando por denominação, que “Casa de Apoio” enquanto Pessoa Jurídica de direito público e privado, organizadas sem fins lucrativos, é legalmente constituído sem quaisquer vínculo com empresa privada prestadora de serviços à saúde, e, que realizam serviços de cunho social, que aceita disponibilizar aos usuários do SUS suas instalações para acomodação fora de domicílio;

2.3. Considerando que hoje o município de Gravata tem um fluxo diário de mais de 100 (cem) usuários encaminhados para as cidades circunvizinhas e, sobretudo para região metropolitana; para tratamento de diversas especialidades clínicas, com indicação ambulatorial de baixa, média e alta complexidade, bem como pacientes com patologias crônicas e em tratamento quimioterápico, radioterápico, transplante de células tronco, etc;

2.4. Considerando que o imóvel que hoje está disponibilizado, não atende a necessidade desta secretaria, sobretudo no que se refere ao quantitativo de cômodos, acomodações no repouso dos motoristas e demais servidores, além do imóvel se encontrar em péssimo estado de conservação, não tendo interesse do locador de realizar as adequações sugeridas;

2.5. Considerando que o Centro de Regulação e o Setor de Transporte do município de Gravata, é responsável por toda logística do TFD dos usuários do SUS municipal, além do agendamento para atendimento médico de média e alta complexidade e da garantia de traslado aos respectivos locais de atendimento;

2.6. Vale informar que tais necessidades parte do princípio de que o município não dispõe de diversas especialidades e tratamento aos usuários, sendo estes encaminhado para unidades de referências; por esse motivo faz-se conveniente a manutenção de uma casa de apoio para garantir a

estadia provisória para tratamento continuado, na região metropolitana, que concentra grande quantitativo de encaminhamentos, objetivando a mitigação de tempo do traslado dos pacientes;

2.7. Neste interim, a Secretaria Municipal de Saúde de Gravata, consultou a Diretoria de Tributação, que por sua vez apresentou Parecer Opinativo Técnico de Avaliação Mercadológica (POTAM), informando que tem-se um valor de locação de cerca de R\$ 6.137,00, levando em conta que a finalidade é a locação pela Administração Pública, a melhor alternativa seria o menor valor, ou melhor, o menor preço, o da amostra 5 (cinco), que representa 13,34/m², sobre o valor unitário do imóvel avaliando;

2.7. Diante do exposto, justifica-se a locação de imóvel, em condições ideais, a fim de garantir e ofertar os serviços de saúde adequados ao usuários do SUS municipal, tendo em vista as condições e exigências legais para tal procedimento, e, assim evitando os prejuízos à saúde dos munícipes, por acasão da falta do referido serviço.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A locação de imóvel se fundamenta no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública;

“Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.”

3.2. Interpretando tal dispositivo, o Tribunal de Conta da União TCU, através do Acórdão nº 444/2008 Plenário, proferiu o seguinte entendimento:

“ Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas, se a operação tiver por alvo, imóvel que atenda às necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa. Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir”.

(Jessé Torres Pereira, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, página 277). Acórdão 444/2008 Plenário (Voto do Ministro Relator).

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- a) Área entre 400m² à 480m² em único imóvel concluído;
- b) Proximidade em sistema de transporte coletivo, em avenidas/ruas principais da cidade metropolitana, situada na zona urbana,
- c) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do Contrato de Locação;

- d) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização;
- e) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (recebimento definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- f) Ausência de trincas ou fissuras que comporem ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- g) Teto, piso e paredes deverão ser revestido de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- h) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento com fechaduras;
- i) Fácil acesso às instalações e manutenções de aparelhos de condicionadores de ar;
- j) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- k) Deverá o sistema elétrico, hidráulico e as instalações do imóvel estar em perfeita condição de uso, seguindo todos as diretrizes normativas técnicas legais;
- l) Deve possuir piso em cerâmica ou similar, forro em laje ou similar pintada com acabamento na cor clara, luminárias e/ou lâmpadas com alta eficiência e nível de iluminação compatível com o ambiente, com tomadas de energias acessíveis;
- m) Dispor de garagem demarcada ou área para estacionamento devidamente sinalizada para veículos oficiais e não oficiais;
- n) No mínimo uma copa/cozinha equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (220Votts), com espaço suficiente para a colocação de equipamentos: Geladeira, Fogão, fornos de micro-ondas, etc.;

5. DA CONTRATAÇÃO

5.1. As obrigações decorrentes da presente dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de CONTRATO, celebrado entre a Secretaria Municipal de Saúde de Gravata, doravante denominada LOCATÁRIA, e a proponente adjudicatária, doravante denominado de LOCADORA, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 8.666/93 e das demais normas pertinentes.

6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1. O prazo de vigência do contrato será de **48 (quarenta e oito) meses**, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do seu vencimento;

6.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel pelo responsável designado pela Secretaria Municipal de Saúde de Gravata.

7. DO PREÇO

7.1 A Secretaria Municipal de Saúde, após minuciosa busca promovida pelo Gabinete desta secretaria, em conjunto com servidores designado, confirmou ser ideal o referido imóvel, vez que está em boas condições para atender os critérios necessários para garantir a hospedagem e pernoite para os usuários do SUS municipal que se encontram em tratamento na região metropolitana do Recife - PE.

8. DAS DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3	FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE GRAVATÁ
02	PODER EXECUTIVO
02 18	FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
021800 – Unidade Gestora	FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
10 - Função	Saúde
10 122 - Subfunção	Administração Geral
10 122 1009- Programa	Gestão administrativa do Sistema Único de Saúde do Município de Gravata
10 122 1009 2361 0000 - Ação	Custeio das ações administrativas da Secretaria de Saúde
771 3.3.90.39.00 Fonte de recurso	OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA 500.003 Recursos Próprios – Saúde

9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1 Empenhar, Pagar e Liquidar o aluguel e os encargos da locação exigível, no prazo estipulado em Contrato;

9.2 Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

9.3 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do mesmo, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

9.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborando quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso natural;

9.5 Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito, cuja reparação a esta incuba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.6 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 Art. 26 da Lei nº 8.245/91;

9.7 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para casos de simples adequações no *layout*, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

9.8 Pagar as despesas de telefonia e de consumo regular de energia elétrica, água e esgoto;

9.9 Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévio agendamento de dia e hora;

9.10 Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do Contrato;

9.11 Atestar as notas fiscais/faturas, por intermédio do servidor designado, competente para tal;

9.12 Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais quando pertinentes.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADORA

10.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina e em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência;

10.2 Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;

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

10.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.5 Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

10.6 Fornecer à LOCATÁRIA, recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

10.7 Entregar os serviços, objeto da presente contratação dentro do prazo constante na proposta;

10.8. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel e taxa de bombeiros;

10.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação, e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula(s) contratual(is);

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

11. DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de ordem bancária, até o 10 (décimo) dia útil de cada mês e será depositado conforme indicado pela LOCADORA, junto à agência e conta corrente informada;

11.2. Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa da LOCATÁRIA, gerem à LOCADORA o direito à atualização financeira desde a data final do período de adimplemento até a data do efetivo pagamento, tendo como base a taxa em que os juros serão calculados à taxa de 0,5% (zero vírgula

cinco) por cento ao mês e de 6% (seis) por cento ao ano, por dia e de forma não composta, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$EM = VP \times N \times I$, onde:

EM: Encargos moratórios;

N: Número de dias entre a data prevista par apagamento e a do efetivo pagamento;

I: $(TX/100) / 365$: Índice de atualização financeira = $[(6/100)/365] = 0,00016438$

TX: Percentual da taxa de juros de moras anual = 6% (seis) por cento.

12. DA RESCISÃO

12.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo das penalidades cabíveis;

12.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666/93, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

12.3. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93 desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente que houver sofrido;

12.4. Caso haja razões de interesse público devidamente justificada nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666/93, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término dos seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

12.4.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 2 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245/91, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da virgência do contrato;

12.5. Nos casos em que reste impossibilidade a ocupação do imóvel, tais como incêncio, desmoranamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

12.6. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento;

12.7. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurando o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente;

13. EXECUÇÃO, GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

13.1 A gestão do contrato ficará a cargo da Servidora Elaine de Freitas Corral, inscrita no CPJ nº 770.343.094-34 e da Fiscalização ficará a cargo da Servidora Juciana Maria Pereira Florentino de Medeiros, inscrita no CPF sob o nº 031.047.994-07

13.2. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor(a) especialmente designado(a), para segurar o perfeito cumprimento do contrato;

13.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;

13.4. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69 da Lei 8.666/93, no que couber;

13.5. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerente ao objeto contratado, deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Não obstante a CONTRATADA ser a única responsável pela entrega dos materiais, a CONTRATANTE se reserva ao direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude dessa responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre os serviços, a saber:

- a) Acompanhar e fiscalizar, o objeto deste Termo de Referência, de acordo com todas as obrigações constantes no artigo 67 da Lei nº 8.666/93, formalizando os eventuais pedidos de penalização à CONTRATADA, nos casos previstos;
- b) Notificar a CONTRATADA sobre as deficiências ou quaisquer irregularidades encontradas nos termos da lei, por descumprimento das obrigações. Fixando prazos para sua correção;
- c) Prestar as informações e os esclarecimentos necessários às solicitações da gestão de contratos, quando necessários;

14.2. Aplicam-se supletivamente as normas de direito privado ao presente contrato;

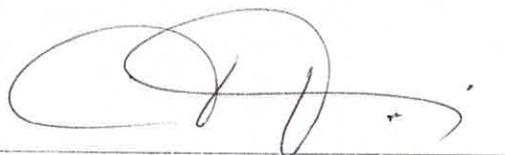
14.5. Observando o disposto no §2º do artigo 55 da Lei 8.666/93, elege-se o foro de Gravatá-PE para dirimir qualquer questão contratual.

Gravatá (PE), 10 de maio de 2023.



Elaine de Freitas Corral
CPF nº 770.343.094-34

ELAINE DE FREITAS CORRAL
Diretora de Atenção Especializada e Regulação
Matrícula: 105893
Secretaria de Saúde de Gravatá



Lucivaldo Julião da Silva
CPF nº 773.926.474-15