

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – DO OBJETO

Este termo de referência tem como objetivo estabelecer critérios para instauração de Processo Administrativo de Dispensa de Licitação, cujo objeto é a **CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA ATENDER A REDE MUNICIPAL DE SAÚDE DE GRAVATÁ**, conforme as descrições estão expressas no Anexo I deste termo de referência.

2 – JUSTIFICATIVA

Considerando a constante expansão dos serviços de saúde à população, através da necessidade de atendimento ao público a cada localidade, tendo em vista a manutenção das ações de saúde feita pela atenção básica que visa o atendimento conforme a necessidade da rede de saúde do município;

Considerando também que a administração pública, não disponibiliza de imóvel próprio para instalação mencionada;

Considerando que o município, no momento, não possui disponibilidade financeira para construir uma sede própria para o posto naquela localidade;

Considerando os avanços e o crescimento populacional do referido bairro, sendo de extrema necessidade para comportar as ações da atenção básica referente a rede de Saúde do Município;

Considerando que é de responsabilidade da Secretária de Saúde, dever do município o acesso igualitário a saúde;

Considerando que torna-se imprescindível a locação, para que o Posto de Saúde possa continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas, sendo um fator determinante para o funcionamento da rede pública;

Considerando que o espaço a ser locado possui infraestrutura necessária, possuindo espaço interno suficiente ao atendimento ao público.

Considerando que o preço proposto pelo proprietário está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município;

3 – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

As razões fáticas acima apresentadas demonstram claramente a dispensa de licitação;

Por consequência inviabiliza a instalação de licitação para locação de imóvel para instalação da sede enunciada anteriormente.

A dispensa de licitação, também por consequência, torna possível a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segunda avaliação previa, conforme dispõe o Inciso X do Art.24 da Lei 8.666/1993;

“Art. 24 – É dispensável a licitação;

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

4 – VIGÊNCIA

A contratação terá vigência de 10 (dez) meses. A contar a partir da data de assinatura do contrato.

5 – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da locação do presente imóvel correrão a expensas da seguinte dotação orçamentária:

ÓRGÃO: 02.18 – FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

UNIDADE: 02.18.00 – FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

ATIVIDADE: 10.301.1003.2452.0000 – MANUTENÇÃO DAS AÇÕES DA ATENÇÃO BÁSICA

DESPESA: 3.3.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

FONTE DE RECURSO: 00 – SAÚDE GERAL

6 – DO REAJUSTAMENTO

O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes, tomando-se por base o Índice Nacional De Preços Ao Consumidor– INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado na forma prevista neste contrato

7 – DAS ALTERAÇÕES

O contrato poderá ser alterado a qualquer tempo, mediante a celebração de **TERMO ADITIVO**, sendo lícita à inclusão de novas cláusulas e condições desde que não seja modificado objeto do presente instrumento, e observada à limitação legal;

Ocorrendo a celebração de **TERMO ADITIVO**, este passará a fazer parte do contrato.

8 – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

A Secretaria Municipal de Saúde obriga-se a fazer o pagamento até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido.

9 – DA FISCALIZAÇÃO

-
- a. O acompanhamento da execução do contrato ficará a cargo da servidora: LUCIANA FERREIRA LAMOUR, CPF nº 010.854.424-97, especialmente designado para este fim, nos termos do art. 67 da Lei nº 8.666/93;
 - b. O fiscal anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;
 - c. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
 - d. A LOCADORA poderá indicar um representante para representa-lo na execução do contrato.

10 – OBRIGAÇÕES DE LOCATÁRIO;

- a. Acompanhar e fiscalizar o exato cumprimento do objeto expresso neste instrumento jurídico, através da Secretária de saúde; e a boa execução dos serviços, bem como aplicar as medidas corretivas necessárias, inclusive as penalidades contratuais e legalmente previstas, comunicando a LOCADORA às ocorrências que a seu critério exijam medidas corretivas;
- b. Efetuar os pagamentos devidos, nas condições estabelecidas, conforme o disposto neste Termo de Referência;
- c. Notificar a LOCADORA por escrito, sempre que ocorrer qualquer irregularidade na execução deste contrato;
- d. Ao fim do prazo contratual entregar o imóvel nas mesmas condições que o recebeu, em perfeitas condições estruturais e físicas;
- e. Não locar ou sublocar o imóvel objeto deste contrato;
- f. Não realizar benfeitorias ou alterações estruturais, salvo em acordo expresso e formal junto à LOCADORA;
- g. Durante o período de vigência do presente contrato, o LOCATÁRIO será responsável pela guarda e manutenção do imóvel;
- h. Responsabilizar-se por manter em dia os pagamentos de taxas sobre o fornecimento de energia elétrica, água e esgoto, iluminação pública entre outras necessárias ao uso da edificação;

11 – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Constituem obrigações do LOCADOR, além de outras previstas neste Contrato;

- a. Disponibilizar o imóvel em perfeitas condições estruturais e físicas, com todas as taxas e imposto pagos, no dia da assinatura do contrato;
- b. Responsabilizar-se por taxas e imposto recorrentes à propriedade da edificação, tais como IPTU, ITBI entre outros;
- c. Responsabilizar-se por qualquer dano estrutural ocorrido antes da assinatura do contrato;
- d. Prestar sempre que solicitado, informações acerca do imóvel objeto do contrato;
- e. Não ceder, no todo ou em parte, às suas obrigações contratuais;
- f. Manter durante a vigência deste contrato as mesmas condições de habilitação exigidas na aquisição do imóvel;

12 – DA RESCISÃO

A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo do Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabível.

Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666 de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do 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.

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

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

O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas (quando couber)

13 – DAS SANÇÕES

Pela inexecução total ou parcial, ou atraso injustificado para cumprimento do objeto deste contrato, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, ressalvados os casos devidamente justificados e comprovados, a critério da Administração, e ainda garantida a prévia e ampla defesa, sendo aplicadas as seguintes cominações, cumulativamente ou não, tudo respaldado na Lei nº 8.666/93;

I – Advertência

II – Multa nos seguintes termos:

- a) De 10 % (dez por cento) sobre o valor total do contrato, havendo descumprimento do mesmo. Neste caso estará caracterizada a recusa, dando causa ao cancelamento da nota de empenho;

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A(s) multa(s) prevista(s) neste inciso será(ão) descontada (s) do pagamento eventualmente devido pela Administração ou, quando for o caso, cobrado judicialmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A multa prevista na alínea “a”, neste inciso, incidirá ainda nos casos em que a LOCADORA, sem motivo de força maior ou caso fortuito devidamente comprovado, solicitar o cancelamento antes ou depois de decorridos 30 (trinta) dias de atraso.

III – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE GRAVATÁ

- a) Declarar-se-á inidônea a LOCADORA que, sem justa causa, não cumprir as obrigações assumidas praticando, a juízo da Administração, falta grave, revestida de dolo.

PARAGRAFO TERCEIRO – O presente contrato obriga as partes CONTRATANTES a cumprir cláusulas constante no presente termo de referência.

Gravatá, 01 de março de 2021.

Luciana Ferreira Lamour
Diretora administrativa

ANEXO I – DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT.	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	POSTO NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS - SITUADO NA AVENIDA 15 DE NOVEMBRO, 935, NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS	MÊS	10	R\$ 3.000,00	R\$ 30.000,00
02	CENTRO DE SAÚDE DA MULHER - SITUADO NA RUA DUQUE DE CAXIAS, 038, CENTRO.	MÊS	10	R\$ 2.500,00	R\$ 25.000,00
03	PNI - SITUADO NA RUA CARAMURU, 25, SÃO JOSÉ	MÊS	10	R\$ 2.000,00	R\$ 20.000,00
04	CENTRO DE FISIOTERAPIA - SITUADO NA RUA DR. REGIS VELHO, CENTRO	MÊS	10	R\$ 1.498,57	R\$ 14.985,70
05	PSF POSTO SÃO JOSÉ - SITUADO NA RUA DO NORTE, 357, BAIRRO NORTE	MÊS	10	R\$ 1.354,64	R\$ 13.546,40
06	PSF POSTO ALPES SUIÇO - SITUADO NA ANTÔNIO GERSON GUARANÁ NETO, 33, ALPES SUIÇO.	MÊS	10	R\$ 1.000,00	R\$ 10.000,00
07	PSF POSTO IV - SITUADA NA RUA ALTO DO QUIRINO, 55, BAIRRO NOVO	MÊS	10	R\$ 904,75	R\$ 9.047,50
08	PSF SITIO CASA NOVA - SITUADO NO SITIO CASA NOVA, 380.	MÊS	10	R\$ 600,00	R\$ 6.000,00
09	CTA/SAE – SITUADO NA RUA FRANCISCO BEZERRA DE CARVALHO, 409, NOSSA SENHORA APARECIDA	MÊS	10	R\$ 1.685,89	R\$ 16.858,90

*Os preços a serem ajustados para a locação dos imóveis acima, foram estabelecidos de acordo e em conformidade com preços praticados na região, portanto, compatíveis com valores praticados no mercado, conforme laudo de avaliação de imóvel, anexa a este termo.



COMPROMISSO COM AS PESSOAS

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE GRAVATÁ

Endereço: Rua coronel Gustavo Borba, 490 – Santa Luzia – Gravata-PE
CEP: 55.641-620 Fone: (81) 3563-9024
CNPJ: 10.720.822/0001-10
admsaudegravatape@gmail.com
www.prefeituradegravata.pe.gov.br