



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS) Cruzeiro II, situada no município de Vertentes-PE, por um período de 60 meses.

1.2. O imóvel a ser locado está localizado na Rua Joaquim Barbosa de Souza, nº 467, Centro, Vertentes-PE, CEP: 55.770-000, sendo adequado às necessidades da UBS Cruzeiro II e atendendo às exigências sanitárias e estruturais para prestação dos serviços de saúde.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de garantir a continuidade dos serviços de atenção primária à saúde prestados pela UBS Cruzeiro II, sem interrupções ou impactos para a população atendida.

2.2. A inexistência de imóvel público disponível e adequado para o funcionamento da unidade torna inviável a alocação de um prédio pertencente à Administração. Além disso, a opção por construção ou aquisição de imóvel foi descartada devido ao alto custo e ao tempo necessário para sua concretização.

2.3. A escolha do imóvel específico deve-se à sua localização estratégica, garantindo fácil acesso à população e evitando custos adicionais com adaptação ou mudança de local.

2.4. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, conforme o inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a inviabilidade de competição para a locação de imóvel que atenda simultaneamente aos critérios de localização, estrutura e viabilidade econômica.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução escolhida consiste na locação de um imóvel já estruturado para o funcionamento da UBS Cruzeiro II, garantindo:

- Continuidade dos serviços de saúde sem interrupção;
- Evitar custos elevados com mudança ou adaptações estruturais;
- Manutenção da acessibilidade e conveniência para os usuários do SUS;
- Previsibilidade orçamentária, permitindo um planejamento financeiro eficiente.

3.2. O contrato de locação permitirá que a Administração tenha estabilidade no funcionamento da UBS, enquanto avalia futuras soluções de infraestrutura.

4. DO LOCAL ONDE O IMÓVEL ESTÁ SITUADO



4.1 O imóvel está localizado na Rua Joaquim Barbosa de Souza, nº 467, Centro, Vertentes-PE, garantindo fácil acesso aos moradores atendidos pela UBS Cruzeiro II.

4.2. O imóvel possui estrutura adequada para funcionamento de uma unidade básica de saúde, garantindo ambientes apropriados para consultórios, recepção, sala de vacina, farmácia e banheiros acessíveis.

4.3. O local atende aos requisitos sanitários e estruturais exigidos pela legislação vigente, não sendo necessárias grandes adaptações para a continuidade dos serviços.

5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

5.1. A contratação refere-se à locação de um único imóvel pelo período de 60 meses, com pagamento mensal.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
1	locação de 01 (um) imóvel localizado na Rua Joaquim Barbosa de Souza, nº 467, centro, Vertentes - PE, destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS) Cruzeiro II	meses	60

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor estimado da locação mensal do imóvel é de R\$ 800,00 (oitocentos reais), totalizando o valor de R\$ **48.000,00** (quarenta e oito mil reais) no período de 60 meses.

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Unitário em R\$	Valor total em R\$
1	locação de 01 (um) imóvel destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS) Cruzeiro II	meses	60	800,00	48.000,00

6.2. A base de cálculo do valor estimado foi definida com base nos preços já praticados pela Administração na locação do mesmo imóvel, tendo em vista que não há profissional do ramo imobiliário na Administração para emissão de um laudo de avaliação mercadológica.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

7.1.1. Localização:

- Estar situado na área de cobertura da UBS Cruzeiro II, garantindo fácil acesso à população atendida;
- Permitir acesso facilitado para ambulâncias e demais veículos da saúde;
- Estar próximo a vias pavimentadas e contar com estrutura urbana adequada.

7.1.2. Estrutura Física:

- Possuir ambientes compatíveis com as exigências de uma Unidade Básica de Saúde, incluindo: recepção e sala de espera; consultórios médicos e odontológicos; farmácia e banheiros acessíveis para pacientes e funcionários.
- Apresentar condições estruturais seguras e em bom estado de conservação, com rede elétrica e hidráulica funcionais;
- Garantir ventilação e iluminação adequadas, preferencialmente com ventilação natural e iluminação eficiente;
- Possuir acessibilidade para pessoas com deficiência, conforme as normas da Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

7.1.3. Regularidade e Documentação:

- O imóvel deve estar regularizado perante os órgãos competentes, com matrícula atualizada e livre de ônus ou pendências jurídicas;

7.2. Caso sejam necessárias adequações estruturais mínimas, estas deverão ser discutidas entre a Administração e o locador, garantindo que sejam realizadas sem comprometer o funcionamento da UBS.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. O contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, conforme permitido pelo artigo 106 da Lei nº 14.133/2021 e pelo artigo 3º da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

8.1.1. O prazo justifica-se pela natureza contínua dos serviços de saúde prestados pela UBS, garantindo previsibilidade orçamentária e evitando custos desnecessários com realocações frequentes.

8.2. Durante o período da locação, o locador será responsável por manutenções estruturais necessárias no imóvel.

8.3. Durante o período da locação, o locatário será responsável por manter o imóvel em condições adequadas de uso.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com base no inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição na locação de imóvel que atenda simultaneamente às necessidades de localização, estrutura e viabilidade econômica.

9.2. O fornecedor do imóvel será o atual proprietário, que já possui contrato vigente com a Administração e atende aos requisitos exigidos para a prestação do serviço.

10. MODELO DE GESTÃO DO OBJETO



10.1. 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.

10.2. A fiscalização da contratação será exercida por representantes da Administração, aos quais competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração.

10.3. O representante da Contratante deverá ter a experiência necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato.

10.4. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do objeto, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos.

10.5. O fiscal determinará o que for necessário à regularização das faltas e encaminhará os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

10.6. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

10.7. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

10.8. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

10.9. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

10.10. O controle e a fiscalização da execução de que tratam os itens supracitados, serão realizados pelos servidores indicados abaixo:

10.10.1. Gestor do Contrato: Elídio Ferreira de Moura Filho, CPF: 035.275.284-07

10.10.2. Fiscal do Contrato: Maria Dagmar de Farias Lins, CPF: 920.045.474-20

11. DO REAJUSTE

11.1. O valor da locação poderá ser reajustado anualmente, conforme índice oficial de correção monetária previsto no contrato, respeitando o limite estabelecido pela legislação vigente.



11.2. O reajuste será aplicado com base no Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

12. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

12.1. O pagamento será realizado no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da liquidação da despesa, através de ordem bancária para crédito em instituição financeira indicada pela Contratada.

12.2. Ocorrendo atraso nos pagamentos devidos após 30 (trinta) dias da liquidação da despesa, haverá compensação financeira, em que a apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, com juros de mora calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$$12.2.1. EM = I \times N \times VP, \quad I = (TX/100) / 365$$

- a) **EM** = Encargos moratórios;
- b) **N** = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;
- c) **VP** = Valor da parcela em atraso;
- d) **I** = Índice de compensação financeira;
- e) **TX** = Percentual da taxa de juros de mora anual.

13. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As obrigações financeiras assumidas correrão por conta de recursos alocados na seguinte dotação orçamentária: 8002/10.301.1001.2.2151 - 3.3.90.36 (176).

Vertentes-PE, 03 de janeiro de 2025.

Elídio Ferreira de Moura Filho
Secretário Municipal de Saúde de Vertentes-PE