

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DA APRESENTAÇÃO:

1.1 Em atendimento ao decreto nº 162 de 19 de dezembro de 2023, que regulamenta a nova lei de licitações e contratos administrativos (lei federal n.º 14.133 de 1º de abril de 2021) no âmbito da Administração Municipal, elaboramos o presente termo de referência sob orientação da Secretaria Municipal de Licitações e Compras-SMLIC,

1.2 Atendendo ao que dispõe as exigências do, 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha.” configuram todas as informações fundamentais para a caracterização das condições ideais de contratação pela Administração Pública.

2. DO OBJETO:

2.1 Locação de imóvel a fim de atender as necessidades para sediar as instalações da Divisão de Material e Patrimônio da Secretaria Municipal de Saúde - SMSA.

3. DA NATUREZA DO OBJETO:

3.1 Os serviços prestados de forma contínua são aqueles que, pela sua essencialidade, visam atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades finalísticas do órgão ou entidade, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional.

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

4. DAS JUSTIFICATIVAS

4.1 DA NECESSIDADE DOS SERVIÇOS:

Considerando a necessidade dessa Secretária Municipal de Saúde, de um imóvel que atenda a necessidade para sediar as instalações da Divisão de Material e Patrimônio, com as estruturas físicas que atendam às necessidades provenientes as especificidades que o local requer;

Considerando que foi solicitado consulta a SMAG/ Departamento de patrimônio e imóveis, manifestação quanto a possibilidade de cedência de imóvel público para que seja disponibilizado a esta Secretária Municipal de Saúde, através do documento acostado aos autos desse Processo,

Importante destacar, que esta Secretaria Municipal de Saúde, não possui prédio próprio para suprir a demanda necessária para a guarda de seus materiais e patrimônio de forma adequada e o imóvel a ser alugado propiciará uma solução para a falta de estrutura física.

Destacamos também que o imóvel que funciona a Divisão de Material e Patrimônio da SMSA, atualmente, não supri a demanda, em razão do grande volume de material de consumo, permanente e inservíveis em estoque e da grande volume de insumos que tramitam anualmente pelo setor;

Ademais é grande o volume de materiais e equipamentos inservíveis que hoje existem nas unidades de saúde, que precisam ser mais bem armazenados para realização dos procedimentos necessários de avaliação para destinação que melhor se adequa a cada caso concreto. Enquanto a SMSA não possuir local adequado para armazenamento esses continuaram a ser foco de vetores e outros problemas dentro das unidades de saúde do município.

Adentrando ainda no mérito das características estruturais do imóvel e peculiaridades, o local necessita possuir estrutura de galpão, no mínimo 500 m², sem a qual não se conseguiria arregimentar o melhor espaço para Administração Pública, que hoje, no rol de seus princípios, inclui o da eficiência em que se exige maior segurança para a guarda dos bens da Administração, cujo o espaço hoje é insuficiente para armazenamento dos materiais permanentes, servíveis e inservíveis, tal qual os de expediente, esses os quais não podem sofrer interferências de chuvas e/ou umidade e o espaço possui péssimas condições estruturais que os galpões da Divisão de Abastecimento se encontram; Desta forma, diante das peculiaridades observadas, torna-se dispensável a licitação, conforme dispõe o art. 74, V, Lei n.º 14.133/21, onde o imóvel escolhido será a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço ofertado está compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

5. DAS CONDIÇÕES PARA LOCAÇÃO

8.1 O imóvel a ser alugado apresenta condições estruturais que atendem as necessidades para a instalação da divisão de material e patrimônio.

Registre-se que o imóvel a ser locado possui as especificações necessárias para as instalações, contendo infraestrutura pública necessária tais como: pavimentação de passeio público, rede de distribuição de água, energia elétrica e telefônica, iluminação pública, rede de coleta de esgoto sanitário, bem como serviço de coleta de lixo urbano;

O imóvel deve ser localizado dentro do perímetro urbano da capital de Boa Vista.

Assim justifica-se a inexigibilidade envolvendo a locação do imóvel motivado quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º):

Avaliação prévia do imóvel realizado pela EMHUR, com as características e valor do imóvel,

Certificação da inexistência de imóveis públicos, vagos e disponíveis que atendam ao objeto, conforme ofício da SMAG;

Justificativas que demonstra a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciando vantagem para a locação pretendida, pois a **singularidade não se confunde com exclusividade**.

6. DOS RESULTADOS A SEREM ALCANÇADOS:

6.1 A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos, onde os São materiais os quais não podem sofrer interferências de chuvas e/ou umidade;
- b) Obter estrutura adequada para guarda de materiais, devido ao grande volume de material de consumo armazenado de materiais permanentes de Patrimônio;
- c) O espaço suficiente para armazenamento dos materiais permanentes, servíveis e inservíveis;
- d) Melhor condições estruturais para os galpões da Divisão de Material e Patrimônio se encontram.

7. JUSTIFICATIVA DO QUANTITATIVO

7.1 DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1 (UM) IMÓVEL COM ÁREA Terreno: 1.031,05m²

Área Edificada: 580,00m²

ENDEREÇO: RUA TELMA CAVALCANTE, Nº 1252 - BAIRRO EQUATORIAL, BOA VISTA - RR

- AREA PARA ESCRITÓRIO COM BANHEIRO ADAPTÁVEL, COPA E AREA DE SERVIÇO COM 38,96M2, EM PORCELANATO, FORRO DE GESSO ACARTONADO;
- ALVENARIA EM TIJOLO DUPLO, REBOCADO E PINTADO EM TINTA ACRILICA;
- PÉ DIREITO 7 METROS DE ALTURA;
- PISO EM CONCRETO ARMADO, ESPESURA 15CM;
- ILUMINAÇÃO COM REFLETOR DE 200W;
- PORTÃO EM CHAPA METÁLICA E MOTOR ELÉTRICO;
- MURO FRONTAL COM GRADES E PORTÕES;
- CAIXA D'ÁGUA;
- ESTACIONAMENTO;
- FACHADA COM DETALHES EM REVESTIMENTO E PLATIBANDA METALICA

8. DA MODALIDADE:

8.1 Considerando os fundamentos acima e as orientações da SMLIC, com intuito de assegurar a viabilidade e ainda configurar todas as informações fundamentais para caracterização das condições ideais para contratação dos serviços descritos no objeto deste TR a Secretaria Municipal de Saúde **SUGERE** o processo por inexibilidade de licitação onde a necessidade de locação do imóvel, conforme **Artigo 74 da Lei nº 14.133 de 01 de Abril de 2021**, abaixo:

“V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

9. DA ESTIMATIVA DE VALOR/LEVANTAMENTO DE PREÇOS:

9.1 Será realizado pela Empresa de desenvolvimento, Urbano e Habitacional - EMHUR, o LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, de acordo com a legislação para estabelecer o valor do Terreno e de sua Edificação para posterior avaliação do preço do Aluguel.

10. OS CUSTOS ESTIMADOS

10.1 O valor mensalmente R\$ 13.361,83 (treze mil trezentos e sessenta e um reais e oitenta e três centavos, conforme proposta de preço compatível ao laudo da - EMHUR, acostado aos autos e esse valor validado pela Empresa, conforme proposta de Preço acostada anexada ao processo.

10.3 O valor previsto nesta proposta perfaz um valor de R\$ 160.341,96 (cento e sessenta mil trezentos e quarenta e um reais e noventa e seis centavos) para 12 meses;

11. DA ESCOLHA DO IMÓVEL :

11.1 Por se tratar que de um imóvel que atenda a necessidade para sediar as instalações da Divisão de Material e Patrimônio, com as estruturas físicas que atendam às necessidades provenientes as especificidades que o local requer; o local a ser locado necessita está de acordo com o serviço a que foi destinado, então a localização, tamanho e estrutura necessitam atender o departamento patrimônio, com características administrativa e de galpão, tornando a escolha do imóvel localizado na rua Telma Cavalcante, nº 1252 – Bairro Equatorial, Boa Vista – RR, a melhor escolha para atender as exigências dessa SMSA, onde o valor Proposto pela Empresa, está em conformidade com o Laudo de Avaliação da EMHUR.

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

12.1 A despesa correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

Programa de trabalho: 10.122.0030.2085

Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00

Fonte: RP

13. DA HABILITAÇÃO:

13.1 A habilitação dos interessados ocorrerá mediante a apresentação das documentações abaixo descritas, de acordo com as determinações da Lei 14.133/2021, em seu Art. 62, Incisos I à IV e DECRETO Municipal Nº 162 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023,

13.1.2 Habilitação Jurídica:

Documento pessoal do(s) sócio(s) da empresa;

Registro Comercial, no caso de empresa individual;

Ato Constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor com todas as alterações, ou contrato social consolidado devidamente registrado no órgão competente. Neste último caso quaisquer alterações após a consolidação deverá ser apresentada;

Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

13.1.3 Regularidade Fiscal e Trabalhista:

Certidão Conjunta de regularidade da fazenda e dívida ativa da União,

Prova de Regularidade do Licitante com a Fazenda Estadual ou Distrital e Municipal, do domicílio ou sede do licitante;

Prova de Regularidade do FGTS (conforme lei 8.036/90);

Certidão Negativa de Débitos Trabalhista – CNDT, em cumprimento a Lei nº 12.440/2011;

13.1.4 Qualificação Técnica;

a) Cumprimento do disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;

b) Declaração de que o representante da empresa não é servidor ou dirigentes do município de Boa Vista – RR, ou responsável pela licitação.

c) Comprovação da titularidade do imóvel.

13.1.5 Proposta Comercial:

Os valores deverão ser expressos em moeda corrente do país com 2(duas) casas decimais;

A proposta de preços deverá ter validade mínima de 90 (noventa) dias e máxima de 180 (cento e oitenta) dias.

Diante da impossibilidade de competição, a empresa deverá apresentar demonstrativos de compatibilidade de preços por meio de notas Fiscais/contratos/tabela de preços ou outros comprovantes, decorrentes de contratações do mesmo objeto, firmados com outros órgãos;

14. DO PRAZO DE EXECUÇÃO:

14.1 A entrega do Imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

15. DA OBRIGAÇÃO DO LOCADOR

15.1 Manter o imóvel nos padrões que atenda todas as legislações lei nº 471 de dezembro de 2004, Lei Complementar nº 082 e 083 de 17 de dezembro de 2004 e demais legislações vigentes;

15.2 Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

15.3 Incorrer nas despesas relacionadas com:

15.4 As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

15.5 Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.;

15.6 Manter preposto aceito pelo CONTRATANTE localizado na cidade de Boa Vista, para representá-lo durante o período de execução do contrato;

15.7 Colocar à disposição da CONTRATANTE o imóvel objeto deste contrato em perfeitas condições de uso e funcionamento e devidamente documentado;

15.8 Fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referencia aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

15.9 A partir da rescisão contratual o locador terá até 60 (sessenta), dias para comparecer ao órgão competente e realizar a transferência das obrigações da Prefeitura, referente ao imóvel.

16. DA OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO

16.1 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

16.2 Receber o objeto do contrato, através do setor responsável por seu acompanhamento ou fiscalização,

16.3 Efetuar o pagamento à CONTRATADA, de acordo com o item 12 deste TR;

16.4 Notificar por escrito, à CONTRATADA toda e qualquer ocorrência relacionada com o objeto do contrato, tais como, eventuais imperfeições durante sua vigência fixando prazo para sua correção;

16.5 Efetuar pontualmente o pagamento, do aluguel do prédio, as despesas ordinárias de telefone, consumo de energia (conta de luz), taxa de coleta de lixo, água e esgoto;

16.6 Levar ao conhecimento da CONTRATADA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja

recuperação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;

16.7 Realiza a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;

16.8 Cientificar a CONTRATADA da cobrança de tributos e encargos condicionais, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, CONTRATANTE;

16.9 Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas no art. 120, da Lei nº. 14.133/2021, normatizado no DECRETO Nº 162 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023.

16.10 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as determinações decorrentes do seu uso normal, conforme Laudo de Vistoria de entrada e saída;

17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. A empresa, dentro do prazo de validade de sua proposta, ficará impedida de licitar com o Município de Boa Vista caso incida em:

I - dar causa à inexecução parcial do contrato;

II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - dar causa à inexecução total do contrato;

IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

17.2. Serão garantidos o direito prévio da citação e da ampla defesa, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação, sem prejuízo das multas previstas em Edital e as demais consideradas legais;

17.3. A recusa injustificada em assinar o Instrumento Contratual, no prazo de 05 (cinco) dias corridos, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida, de acordo com o art. 156 da Lei Federal nº 14.133/21;

17.4. O descumprimento total ou parcial dos compromissos assumidos quanto ao objeto constantes do processo licitatório, garantida a prévia defesa, ensejará na rescisão do contrato e/ou cancelando a Nota de Empenho, será aplicado penalidades estabelecidas no artigo 156, § 4º da Lei nº 14.133/21;

17.5. A multa moratória, prevista no artigo 156 da Lei nº. 14.133/21 será calculada pelo percentual de 1% (um por cento) por dia de atraso, calculado sobre o valor do fornecimento em atraso, limitado a 10% (dez por cento) deste;

17.6. A multa a que se refere o inciso II do artigo 156 da Lei nº. 14.133/21 será de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor não executado;

17.7. No caso de atraso injustificado, ou inexecução total ou parcial do compromisso assumido com a SMSA as sanções administrativas aplicadas a CONTRATADA serão:

a) Advertência;

b) Multa;

c) Impedimento de licitar e contratar com a Prefeitura Municipal de Boa Vista;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública;

17.8. As multas previstas nos itens anteriores são independentes e podem ser acumuladas;

17.9. Da aplicação das penalidades definidas neste item caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da notificação;

17.10. O valor das multas será descontado dos créditos da CONTRATADA, desde já expressamente autorizado.

18. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

18.1 A vigência do contrato de locação será de 60 (sessenta) meses, a contar da assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando a vigência decenal, nos termos dos artigos 106 e 107 da Lei 14.133/2021. A existência de créditos orçamentários vinculados à contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

19. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

19.1 A entrega do Imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

20 DA FISCALIZAÇÃO

20.1 A execução das obrigações contratuais deste instrumento será fiscalizada por servidor (es), doravante denominado (s) FISCAL (IS), designado formalmente, com autoridade para exercer, como representante desta Secretaria, toda e qualquer ação de orientação geral, observando-se o exato cumprimento de todas as cláusulas e condições decorrentes deste instrumento, determinando o que for necessário à regularização das falhas observadas, conforme prevê o art. 117 da Lei nº 14.133/2021;

21.2 Esta fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, não implicando também, corresponsabilidade da CONTRATANTE ou de seus agentes e prepostos (art. 120, da Lei nº. 14.133/2021), normatizado no DECRETO Nº 162 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023.

21 DO PAGAMENTO:

21.1 O pagamento será efetuado pelo FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE (FMS), em até 30 (trinta) dias, contados da liquidação da(s) Nota(s) Fiscal(is).

21.2 Na Nota Fiscal/DANFE deverão constar os seguintes dados:

Nome: MUNICÍPIO DE BOA VISTA/PREFEITURA MUNICIPAL.

CNPJ: 05.943.030/0001-55

Endereço Palácio 09 de Julho – Rua General Penha Brasil, nº 1011 – Bairro São Francisco

– CEP: 69.305-13

Número do Empenho

21.3 DO REAJUSTE

21.3.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado;

21.3.2 Após o interregno de um ano, os preços poderão ser reajustados, se houver solicitação ou ressalva ao direito de reajuste pelo contratado, até antes da celebração do aditamento de vigência, sendo considerado o silêncio como renúncia ou preclusão lógica;

21.3.3 Em caso de solicitação de reajuste pelo contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice Pesquisa Ampla ao Consumidor – IPCA/IBGE, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade;

21.3.4 Deverão ser excluídos do cálculo do efeito financeiro do reajustamento eventuais parcelas cujo fornecimento se encontrem atrasadas por culpa do contratado;

21.3.5 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

21.3.6 No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

21.3.7 Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s). **21.3.8** Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor;

21.3.9 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo;

21.3.10 O reajuste será realizado por apostilamento, sem obrigatoriedade de remessa dos autos para consulta jurídica à Procuradoria-Geral do Município.

22 DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS:

22.1 Nenhuma indenização será devida aos licitantes pela elaboração ou pela apresentação de documentos referentes ao presente instrumento;

22.2 As disposições contidas no presente termo de referência terão valor de contrato, constituindo direitos e obrigações tanto para o contratado quanto para o contratante.

22.3 Por ocasião da contratação será verificada a regularidade do cadastramento e da habilitação

parcial do contratante, sendo o resultado destes procedimentos juntado ao respectivo processo.

22.4 Os casos omissos e as dúvidas que surjam quando da entrega do objeto constantes do Termo de Referência, serão resolvidos pela Contratante e exclusivamente no FORO da cidade de Boa Vista/RR.

Boa Vista-RR, (data da assinatura eletrônica).

Elaborado por:

(Assinatura eletrônica)
ENOLLA RITA FONSECA
Núcleo de Controle de Processos – NC/SMSA

De acordo:

(Assinatura eletrônica)
FABIANO ALMEIDA SOUSA
Diretor Executivo de Atenção à Saúde – DEAS/SMSA

Aprovado:

(Assinatura eletrônica)
REGIANE BATISTA MATOS
Secretária Municipal de Saúde - SMSA