



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SMS

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 O presente Termo de Referência tem como objeto a abertura de processo de Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel rural, edificado, situado no parque Alvorada IV município de Alexânia, Rua 33, Quadra W-07, Lote 30, para sediar as instalações da Unidade Básica de Saúde V.

2. DA JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO

2.1 A Contratação pretendida de locação de imóvel destinado para instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde – UBS V – Serra do Ouro, com população cadastrada de 2.439 cidadãos, visto que o prédio atual passará por reformas pois a unidade foi notificada pela Vigilância Sanitária Estadual para que faça as adequações solicitadas, com pena de interdição caso não seja realizada a reforma.

2.2 A reforma se dá de acordo com o Edital de Tomada de Preços 007/2023, o qual tem o prazo para entrega da obra devidamente vistoriado e atestado pelo fiscal da obra em 06 (seis) meses.

2.3 Ocorre, todavia, que o município não titulariza propriedade de nenhum imóvel com características semelhantes na região da Serra do Ouro, aliado a isso, temos que a essencialidade dos serviços de saúde: atendimento médico, odontológico e de enfermagem que serão prestados no prédio, encarece, sem dúvidas, a locação pretendida pela administração porquanto haverá de assegurar o continuísmo dos serviços, bem como, irretorquivelmente, garantirá a otimização da gestão desta secretaria.

2.4 Considerando as razões exposto, a Requerente visando satisfazer, seu desiderato, objetivando comportar adequadamente seu aparato administrativo conferindo maior comodidade aos servidores nele lotados e aos usuários do serviço público, efetivou pesquisa *in loco* ao escopo de encontrar imóveis que apresentassem as características adequadas para abrigar as instalações da Unidade de Saúde, assistidos pelo programa Saúde da Família.

2.5 Nesta trilha, asseveramos que o imóvel ambicionado, efetivamente figurou como o único adequado, dentre os visitados, as necessidades da administração municipal, sendo possível consignar os fatores preponderantes para sua escolha: I) espaço físico satisfatório; II) localização estratégica; III) condições estruturais mínimas.

2.6 Em relação ao item I, esclarecemos que o espaço físico mencionado, considerado satisfatório, compreende as dimensões necessárias para a instalação de todas as divisões



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SMS

administrativas, salas e aéreas de convivência integrantes da Unidade, comportando todos os seus equipamentos e servidores.

2.7 Quanto ao item II acima exposto, registramos que a localização geográfica do imóvel constituiu fator condicionante para tal locação, uma vez que o imóvel ambicionado situa-se na mesma região da atual UBS, cerca de 900 metros de distância, próximo às residências e demais logradouros públicos, com acesso de veículos, próximo ainda a outros aparatos integrantes da municipalidade, propiciando a acessibilidade privilegiada aos utentes e servidores.

2.8 Quanto ao fator III, esclarecemos que o imóvel ambicionado detém condições estruturais de recepcionar o aparato administrativo, apresentado dimensão e cômodos compatíveis com a acomodação de estrutura daquele porte. Desta feita, ratificamos que as condições do imóvel atendem ao prescrito na legislação de regência.

2.9 Por todas as razões expostas, se justifica a pretendida contratação.

3. ESTIMATIVA

3.1 A estimativa será de acordo com o valor constante no Laudo de Avaliação Imobiliária, a ser emitido por profissional técnico devidamente habilitado, seguindo a metodologia prevista na Norma Técnica da ABNT -NBR 14.653/2021.

4. ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS

Descrição/Serviço	Quantidade	Unidade
Locação de imóvel rural, edificado, situado no parque Alvorada IV, Rua 33, Quadra W-07, Lote 30, Loteamento Alexânia-Goiás, CEP 72930-000, para sediar as instalações da Unidade Básica de Saúde V.	06	Meses

5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

5.1 Inexigibilidade de licitação, embasada e amparada no artigo 74 inciso V, da Lei Federal nº. 14.133/2021.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SMS

6.1. O imóvel a ser locado será o que detém características que tornem necessárias sua escolha, visando o que melhor se adequa na situação fática, como localização, espaço físico e condições estruturais.

7. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Será exigido do Locador a apresentação dos seguintes documentos, dentro do prazo de validade, sob pena de desclassificação:

7.1.1. Registro comercial, Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor e documento de identificação dos sócios;

7.1.2. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

7.1.3. Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Federal, mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

7.1.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, relativa ao domicílio ou sede da empresa;

7.1.5. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, relativa ao domicílio ou sede da empresa;

7.1.6. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

7.1.7. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

7.1.8. Declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, assinada pelo representante legal da empresa.

8. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 O pagamento da aquisição/locação pretendida por meio deste Termo de Referência correrá à conta da seguinte dotação:

LOCAL	DOTAÇÃO	FICHA	FONTE	SUB ELEMENTO
FMS/PAB	13.04.10.301.1310.2034.3.3.90.36	526	102/107	15



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SMS

9. DAS RESPONSABILIDADES

9.1 Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº. 14.133/2021 são obrigações do LOCADOR.

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

9.1.2 Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e perturbações de terceiros, que tenham ou pretendem ter direito sobre o bem ora locado;

9.1.3 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

9.1.4 Pagar os impostos/taxas, inclusive de IPTU, incidentes sobre o imóvel locado;

9.1.5 Atender as determinações dos Órgãos Públicos competentes;

9.1.6 Disponibilizar as divisórias necessárias à divisão do ambiente objeto da locação pretendida.

9.1.7 Apresentar mensalmente a fatura de aluguel devidamente preenchido e assinado ao Gestor do contrato.

9.1.8 Cumprir integralmente os termos do contrato firmado, bem como outras obrigações previstas na legislação específica.

9.2 Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº. 14.133/2021 são obrigações do LOCATÁRIO.

9.2.1 Utilizar o imóvel para as finalidades pactuadas e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, salvo natural deterioração pelo uso;

9.2.2 Pagar o aluguel convencionado até o 6º (sexto) dia útil do mês seguinte;

9.2.3 Pagar até a data de vencimento as despesas de energia elétrica e água, utilizados no período de vigência do contrato de locação do imóvel.

9.2.4 Manter o objeto de locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza para assim restituir ao LOCADOR, quando findar ou em caso de rescisão contratual.

9.2.5 Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros e cartazes sem a prévia obtenção de autorização por escrito do LOCADOR;

9.2.6 Encaminhar ao LOCADOR todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SMS

9.2.7 No caso de qualquer obra adaptação ou reforma, quando necessárias, deverá o LOCATÁRIO obter autorização por escrito do LOCADOR. As melhorias e modificações autorizadas incorporam-se ao imóvel, podendo o valor dos gastos com sua efetivação serem abatidos proporcionalmente nos valores dos aluguéis mensais;

9.2.8 Facultar o LOCADOR ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem;

9.2.9 Findando o prazo do contrato, por ocasião da entrega das chaves, o LOCADOR mandará fazer uma vistoria no imóvel locado, a fim de verificar se o mesmo se encontra nas mesmas condições que foram recebidas pelo LOCATÁRIO.

10. DA FRAUDE E DA CORRUPÇÃO

10.1 A CONTRATADA deverá observar os mais altos padrões éticos durante a execução do Contrato, estando sujeita às sanções previstas na legislação brasileira.

11. DO PAGAMENTO

11.1 O pagamento será realizado mensalmente, de acordo com o valor constante no Laudo de Avaliação Imobiliária, até o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente, após apresentação da Fatura de aluguel devidamente atestado pelo Fiscal do Contrato;

11.2 Os pagamentos serão realizados através de transferência ou depósito bancário, em conta nominal ao LOCADOR;

11.3 A Fatura deverá conter no mínimo o endereço do LOCADOR, o número de inscrição no CPF, o Banco com os números da Agência e da Conta Corrente, a descrição precisa do serviço fornecido/executado, referência de execução, o valor unitário e o valor total do serviço fornecido, expresso em moeda nacional, com até duas casas decimais após a vírgula, e a data do seu fornecimento.

11.4 O LOCATÁRIO deverá juntar à Fatura as certidões de regularidade fiscal exigíveis na legislação de regência da matéria.

11.5 Ocorrendo a devolução da Fatura por erro, rasura ou outro motivo, a contagem do prazo prevista no subitem 10.1. deste Termo de Referência será iniciada a partir da data de entrega da nova Fatura.

11.6 O valor a ser pago corresponderá exclusivamente à quantidade de serviço executado desta inexigibilidade de licitação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SMS

11.7 A emissão da Ordem Bancária para pagamento apenas poderá ser efetuada após a conferência da Fatura devidamente atestada por servidor indicado para tal e das certidões referidas no subitem 10.4. deste Termo de Referência.

11.8 Constatada a situação de irregularidade fiscal ou trabalhista do LOCADOR, este deverá ser notificado, por escrito, pelo Adquirente para, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa.

11.9 No caso de incorreção nos documentos apresentados, inclusive na Fatura, estes serão restituídos ao LOCATÁRIO, não respondendo o Adquirente por quaisquer encargos resultantes de atraso na liquidação do pagamento correspondente.

11.10 O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IPCA-IBGE, depois de decorridos 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

12. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

12.1 O contrato terá vigência por 6 (seis) meses, contados a partir da sua assinatura, admitidas prorrogações, em conformidade com a Lei Federal nº. 14.133/2021 e demais leis pertinentes a matéria.

13. GLOSA

13.1 É reservado ao LOCATÁRIO, mediante análise técnica e administrativa, discordar total ou parcialmente da fatura apresentada pelo LOCADOR que estiver em desacordo com as disposições contidas neste Instrumento e na legislação aplicável;

13.2 Em caso de discordância total ou parcial, efetuar-se-á a glosa;

13.3 O LOCADOR terá o prazo de até 05 (cinco) dias corridos, contados a partir da data do recebimento da notificação da glosa, para interpor recurso, que deverá conter as razões da não aceitação da glosa;

13.4 O LOCATÁRIO decidirá fundamentadamente o recurso interposto pelo LOCADOR no prazo de até 10 (dez) dias corridos;

13.5 Julgado procedente o recurso de glosa, o LOCATÁRIO efetuará o pagamento;

13.6 Caso O LOCADOR não apresente recurso de glosa dentro do prazo estipulado no subitem 12.3 deste Instrumento, O LOCATÁRIO pagará os valores devidos ao LOCADOR, não cabendo recurso posterior; O LOCATÁRIO não se responsabiliza pelo atraso nos pagamentos, decorrentes dos descumprimentos de prazos pela LOCADOR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SMS

14. DA RESCISÃO

14.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.2 A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

14.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral/judicial.

14.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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.

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

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

15. DO FISCAL DO CONTRATO

15.1 Nos termos do art. 117, e seus parágrafos, da Lei nº 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

15.2 A fiscalização de que trata este item não exclui, nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

15.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando o que for necessário à regularização das



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SMS

falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

16. SANÇÕES

16.1 Pela inexecução total ou parcial das obrigações assumidas nesta Inexigibilidade de Licitação, o Adquirente poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao LOCADOR/CONTRATADO as penalidades previstas nos artigos 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021, e no Decreto Municipal nº 079/2019 e suas alterações.

17. CONDIÇÕES GERAIS

17.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Alexânia/GO, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as lides porventura instaladas em decorrência desta avença.

Alexânia-GO, 13 de março de 2024.

JANAÍNA OLÍMPIO DA SILVA
Secretária Municipal de Saúde
Gestora do Fundo Municipal de Saúde
Matrícula 671011