

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo estabelecer os critérios para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** para sediar PROVISORIAMENTE a Unidade de Saúde da Família Dra. ANA MARIA CAMINHA MACIEL SILVA (CNES 5708222), da rede de Atenção Primária do município de Gravatá, por um período de aproximadamente **6 (seis) meses**, doravante referida no presente instrumento.

1.1.1 Dados do Imóvel

Endereço: Rua Estudante Paulo Bezerra da Silva, N° 21 Bairro Prado – Gravatá/PE

Valor da locação: R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensal.

1.1.2. Detalhamento do imóvel

Imóvel com 1 (uma) Garagem [uso para acolhimento/espera], 1 (uma) sala ampla [Recepção/acolhimento], 3 (três) quartos [consultórios e sala de vacina], 2 (dois) [banheiros], 1 (uma) sala ampla [procedimentos/dispensação], 1 (uma) área de serviços [almoxarifado] e 1 (uma) cozinha.

2. DA JUSTIFICATIVA / FUNDAMENTAÇÃO

2.1. A Atenção Primária à Saúde (APS) representa o ponto inicial e fundamental no sistema de cuidados de saúde. Ela se define por um conjunto abrangente de intervenções tanto a nível individual quanto coletivo. Essas ações compreendem a promoção e proteção da saúde, prevenção de doenças, diagnóstico, tratamento, reabilitação, redução de danos e a manutenção da saúde. O propósito principal é desenvolver uma abordagem integral que tenha um impacto positivo nas condições de saúde das comunidades

2.2. Dentro do contexto do Sistema Único de Saúde (SUS), a Atenção Primária à Saúde (APS) desempenha um papel fundamental. Ela é reconhecida como a principal porta de entrada para o sistema, além de servir como o ponto central de comunicação com toda a rede de atenção do SUS. Isso implica que a APS atua como um filtro eficaz, organizando o fluxo de serviços nas redes de saúde, desde os mais simples até os mais complexos;

2.3. Diante de tais fatores basilares da rede assistencial da Atenção Básica, a Unidade de Saúde da Família (USF) Dra. Ana Caminha Maciel Silva, situada na Rua Auditor Jurandir Medeiros, nº 604, encontra-se em processo de requalificação estrutural objetivando a garantia de melhoria das condições de trabalho para os profissionais, bem como um ambiente acolhedor para a população. Como fator preponderante a contigência organizacional, a contratação para locação de um imóvel decorre da necessidade de ofertar um local adequado aos servidores (equipes da área de abrangência da Unidade de Saúde da Família Dra. Ana Caminha 1 e 2) e sobretudo a garantia de atenção assistencial a população adscrita;

2.4. Considerando que a referida unidade, dar suporte para 2 (duas) Equipes de Saúde da Família, atualmente possui 7.974 (sete mil novecentos e setenta e quatro) cadastros individuais ativos, contando com o acompanhamento dedicado de 16 (dezesesseis) Agentes Comunitários de Saúde, compondo as equipes da Estratégia Saúde da Família (CNES 5708222). Cujas equipes realizam uma média de 1.088 (mil e oitenta e oito) atendimentos mensais, demonstrando um compromisso constante com o cuidado e a assistência à comunidade, e, portanto, requerendo um espaço físico adequado para suas atribuições assistenciais, no atual momento de requalificação física-estrutural;

2.5. Após a procura de imóveis públicos vagos (sem êxito), e de imóveis disponíveis na região (bairro próximo) adequados para sua finalidade, solicitado pela gestão municipal e realizado pela Coordenação da Atenção Básica, objetivando estar associado à localidade, valor mercadológico compatível e possuir condição estrutural, requisito essencial ao bom desenvolvimento dos serviços ofertados pelo equipamento público a que se destina. A Diretora da Atenção Básica desta secretaria, através de Nota Técnica nº 07/2023, solicita locação de imóvel PROVISÓRIA enquanto se dar os tramites de manutenção/reforma predial da referida unidade de saúde.

2.6. 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), que após pesquisa de mercado baseado em imóveis comercializados nas localidades próximos ao objeto de avaliação. Cujas amostras apontam para um valor de locação de cerca de R\$ 2.073,99 (dois mil setenta e três reais e noventa e nove centavos) levando em conta que a finalidade é a locação pela Administração Pública, que contemple a continuidade dos serviços assistenciais a população adscrita;

2.7. Considerando a estrutura física do imóvel a ser locada, que se revela ideal para a prestação de serviços em saúde pública, provisoriamente. Adicionalmente, sua localização estratégica traz benefícios diretos aos usuários da localidade adscrita a USB Ana Caminha (CNES 5708222) por encontra-se nas proximidades da população cadastrada e acompanhadas. Nesse sentido, a contratação para a locação do imóvel torna-se viável, considerando a importância do acesso da comunidade à busca por atenção assistencial, situado a Rua Estudante Paulo Roberto Bezerra da Silva, Bairro do Prado nº 21, com valor proposto pelo Locatária de R\$ 2.000,00 (dois mil reais, mensal);

2.8. Diante do exposto, justifica-se a locação de imóvel PROVISORIAMENTE, em condições ideais para a finalidade a que se destina, com uma área de construção de 350,93 m², a fim de garantir e ofertar os serviços de saúde adequados aos 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 ocasião da falta do referido processo administrativo;

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. O processo será instruído por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/21, destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública, observados:

3.1.1. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis à utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

3.1.2. Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

3.1.3. Justificativa que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem.

4. DO PROCEDIMENTO LEGAL

4.1. Em virtude da celeridade e urgência que esta demanda apresenta, não foi elaborado Estudo Técnico Preliminar, sendo analisado os riscos de forma pontual, acerca das perdas de repasses financeiros mediante critérios de produtividade e de procedimentos;

4.2. Em virtude da dificuldade de estimar qual valor do aluguel que será gasto no imóvel, tal situação não foi prevista no Plano de Contratação Anual. Tal estimativa depende de muitos critérios o que poderia levar a um distoante valor.

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. Por meio desta contatação pretendemos resguardar a segurança de quem frequenta o interior da unidade, tendo em vista a refroma da Unidade Básica de Saúde Dra. Ana Caminha 1 e 2;

5.2. Com essa contratação, buscam-se as seguintes:

5.2.1. Atender integralmente às demandas da população adscrita, e, sem dúvidas, proporcionar um ambiente com estrutura adequada aos servidores e usuários do SUS Municipal; e

5.2.2. Facilitar o acesso dos usuários, cadastrados e acompanhados pelas equipes, aproximando dos serviços ofertados em tempo hábil, evitando a descontinuidada assistencial.

6. DAS CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

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

- a) Área de construção de aproximadamente 141,70m²;
- b) Proximidade em sistema de transporte coletivo e acesso facilitado a zona urbana;
- c) 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;
- d) Ausência de trincas ou fissuras que comportem ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- e) Teto, piso e paredes deverão ser revestido de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- f) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento com fechaduras;
- g) Fácil acesso às instalações e manutenções de aparelhos de condicionadores de ar;
- h) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão está de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- i) Deverá o sistema elétrico, hidráulico e as instalações do imóvel está em perfeita condição de uso, seguindo todos as diretrizes normativas técnicas legais;
- j) 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;
- k) 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..

7. DO REQUISITO DA CONTRATAÇÃO

7.1. Por meio desta contratação pretendemos atender integralmente às demandas desta secretaria, além de proporcionar um ambiente adequado aos servidores e usuários da rede municipal de saúde;

7.2. Facilitar o deslocamento dos usuários, aproximando-os dos equipamentos públicos.

8. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

8.1. O prazo de vigência do contrato será de aproximadamente **6 (seis) meses**, contados da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do seu vencimento;

8.2. 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.

9. DO VALOR A SER CONTRATADO

9.1 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 pré-estabelecidos pela estratégia saúde da família, como forma de organização dos equipamentos assistências da rede municipal de saúde.

10. DA 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
10 301 - Subfunção		Atenção Básica
10 301 1010 - Programa		Programa de Atenção Primária fortalecida e comprometida com a saúde das pessoas
10 301 1010 2452 0000 - Ação		Manutenção das ações de Atenção à Saúde
663	3.3.90.36.00	Fonte de recurso
		OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA
		500.003 Recursos Próprios – Saúde
664	3.3.90.36.00	Fonte de recurso
		OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA
		600.000 Bloco de Manutenção – SUS

11. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

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

11.2 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;

11.3 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;

11.4 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;

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

11.6 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;

11.7 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;

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

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

11.10 Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do Contrato;

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

11.12 Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais quando pertinentes.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

12.1 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;

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

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

12.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

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

12.9. 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);

11.4 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;

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

11.6 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;

11.7 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;

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

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

11.10 Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do Contrato;

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

11.12 Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais quando pertinentes.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

12.1 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;

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

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

12.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

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

12.9. 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);

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

13. DO PAGAMENTO

13.1. 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;

13.2. 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 para pagamento 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.

14. DA EXECUÇÃO, GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1 A gestão do contrato ficará a cargo da Servidora MIKAELLA ALESSADRA FERREIRA VASCONCELOS, matrícula nº 105959, inscrita no CPF nº 106.858.724-59, e a Fiscalização ficará a cargo da Servidora APARECIDA LUANA DE LIMA, inscrita no CPF nº 121.479.004-60;

14.2. 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;

14.3. 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;

14.4. 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;

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

15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. 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:

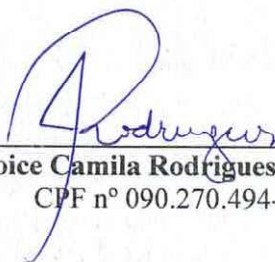
- a) Acompanhar e fiscalizar, o objeto deste Termo de Referência, de acordo com todas as obrigações constantes no artigo 74 da Lei nº 14.133/21, fundamentado no inciso V do *caput* deste artigo;

- 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;

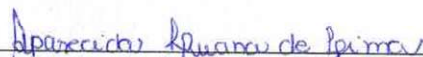
15.2. Aplicam-se supletivamente as normas de direito privado ao presente contrato;

15.5. As partes Contratantes elegem o foro de Gravata-PE para dirimir qualquer questão contratual.

Gravata (PE), 09 de janeiro de 2024.



Joice Camila Rodrigues e Silva
CPF nº 090.270.494-08



Aparecida Luana de Lima
CPF nº 121.479.004-60

Lucivaldo Julião da Silva
CPF nº 773.926.474-15