Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 04

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objetivo a: Locação de um imóvel situado na Rua Manoel Bezerra, nº 25 – Centro – Tacaimbó – PE, para a instalação do Programa Social Mãe Coruja do Município de Tacaimbó – PE.

2 – JUSTIFICATIVA

A locação de um imóvel para a instalação do Programa Social Mãe Coruja no município de Tacaimbó, PE, é uma iniciativa de grande importância para a promoção da saúde e do bem-estar das gestantes e crianças na comunidade. O Programa Mãe Coruja tem como objetivo principal acompanhar e apoiar as gestantes e mães de crianças até os cinco anos de idade, proporcionando um atendimento integral que abrange desde o pré-natal até o desenvolvimento infantil. Essa iniciativa é fundamental para reduzir os índices de mortalidade materna e infantil, além de garantir que as crianças tenham um desenvolvimento saudável.

A instalação do programa em um imóvel locado garante um espaço adequado e acessível para o atendimento das gestantes e das mães, oferecendo um ambiente acolhedor e seguro. Um imóvel bem localizado facilita o acesso das famílias ao programa, ampliando o alcance das ações e garantindo que mais pessoas possam se beneficiar dos serviços oferecidos. O espaço locado permitirá a realização de consultas, palestras, oficinas e outras atividades que visam à promoção da saúde e ao fortalecimento dos vínculos familiares.

Além disso, o Programa Mãe Coruja contribui para a inclusão social e para a melhoria da qualidade de vida das famílias atendidas, promovendo a conscientização sobre a importância dos cuidados durante a gestação e nos primeiros anos de vida da criança. A presença de um imóvel específico para o programa em Tacaimbó reforça o compromisso do município com a saúde e o bem-estar de sua população, demonstrando a importância de investir em políticas públicas de saúde preventiva e de assistência social.

Portanto, a locação de um imóvel para a instalação do Programa Social Mãe Coruja é essencial para garantir que as gestantes e crianças de Tacaimbó tenham acesso a um atendimento de qualidade, promovendo a saúde, a inclusão social e o desenvolvimento integral das famílias da comunidade.

3 – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A presente inexigibilidade de licitação fundamenta-se no Art. 74, inciso V, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/21, *in verbis*:

> *Art. 74. É dispensável a licitação:*
>
> *(...)*
>
> *V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;*

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 05
Responsável
Comissão P. Licitação

4 – RAZÃO DA ESCOLHA

A escolha do imóvel em questão leva em conta sua localização estratégica, que facilita o acesso dos servidores públicos, bem como a proximidade com outros órgãos públicos e a comunidade, promovendo maior eficiência nas atividades da secretaria e um melhor atendimento ao público.

A estrutura do imóvel atende às demandas necessárias para abrigar adequadamente os serviços do Programa Social Mãe Coruja, além de atender aos requisitos básicos de infraestrutura, o imóvel é capaz de garantir conforto e funcionalidade, elementos essenciais para a produtividade da equipe.

O valor do aluguel do imóvel é competitivo em comparação com outras opções no mercado local, essa relação custo-benefício favorece a viabilidade financeira da operação.

A presente inexigibilidade se justifica pela impossibilidade de locação de outro imóvel similar na localidade, com as dimensões necessárias para a prestação das atividades precípuas da administração, nas condições almejadas, demonstrando assim sua singularidade, estando de acordo com a previsão do Art. 74, inciso V, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/21.

Importante destacar que não existe, no patrimônio do município, nenhum imóvel que atenda às demandas específicas do Programa Mãe Coruja, Secretaria Municipal de Saúde. Após avaliação das instalações existentes, constatou-se que nenhuma delas possui as condições necessárias, seja em termos de espaço, localização ou infraestrutura, para abrigar as atividades do Programa de forma eficiente.

Portanto, a locação do imóvel se torna uma solução necessária para suprir essa carência, garantindo a continuidade e a eficácia dos serviços prestados à população.

Além disso, o processo de escolha do imóvel foi realizado de forma transparente e com a devida formalidade, respeitando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

5 – JUSTIFICATIVA DE PREÇO

5.1. O valor será condicionado a avaliação realizada por profissional devidamente habilitado do município, onde será acostado o laudo, conforme exigências do Art. 74, inciso V, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/21.

5.2. O imóvel é amplo e tem excelente localização, situado em bairro estratégico, além de que os custos operacionais do imóvel, como taxas de IPTU e manutenção, são acessíveis, permitindo que a secretaria opere de forma eficiente e dentro dos parâmetros.

5.3. O preço de aluguel compatível com os parâmetros de mercado, conforme proposta de preço apresentada pelo Locador.

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 06
Responsável
Comissão de Licitação

6 – DO PRAZO

6.1. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, considerada a data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114 da Lei Federal n° 14.133/21.

7 – FORMA DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será realizado em 12 (doze) parcelas mensais de **R$ 800,00 (oitocentos reais)**.

7.2. As obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas, contas de consumo de energia água e esgoto, serão custeados pelo LOCATÁRIO.

7.3. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

8 – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. O LOCADOR é obrigado a:

8.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

8.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

8.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

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

8.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.1.6. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel, que deve ser subscrito pelas partes, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

8.1.7. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.;

8.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls: 107
Responsável
Comissão P. Licitação

8.1.9. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no Art. 8º, § 3º, do Decreto-Lei nº 195/67;

8.1.10. Fornecer ao LOCATÁRIO, sempre que solicitado, recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

8.1.11. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

8.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

8.1.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as documentações fiscais, exigíveis para a habilitação (CND junto à Receita Federal, CRF Caixa Econômica e CND fisco estadual e municipal);

8.1.14. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação. Caso contrário, o contrato poderá ser prorrogado ao tempo máximo de 10 anos, desde que o locador, à época dos aditivos esteja em dia com suas obrigações fiscais e as demais condições do contrato, nos termos do Art. 62 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.1.15. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, a exemplo de IPTU;

8.1.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros se for o caso;

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

9 – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

9.1.1. Pagar pontualmente o aluguel, na forma acordada e constante na proposta de preços;

9.1.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada neste instrumento;

9.1.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

9.1.4. Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado;

9.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 08
Responsável
Comissão de Licitação

9.1.6. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.1.7. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;

9.1.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

9.1.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

9.1.10. Averbar o termo de contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação no Diário Oficial do Município.

10 – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. O crédito pelo qual correrá as despesas da contratação está previsto no orçamento vigente do Município de Tacaimbó para o exercício de 2025, conforme segue:

61000 - SECRETARIA DE SAÚDE
61002 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE (ENTIDADE SUPERVISIONADA)
1030110042.029 - Manutenção das Ações de Atenção Básica a Saúde
33903600 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física | COD. 953 - 955 - 957
953 - Recursos não vinculados de Impostos - Saúde
955 - Transferências Fundo a Fundo de Recursos do SUS provenientes do Governo Federal
957 - Transferências Fundo a Fundo de Recursos do SUS provenientes do Governo Estadual

11 – REQUISTIOS DA CONTRATAÇÃO

11.1. Com o intuito de verificar a regularidade documental do locador, devem ser juntados:

11.1.1. Cédula de identidade ou documento equivalente e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), conforme previsto no art. 68, I, da Lei nº 14.133/2021, além de comprovante de residência;

11.1.2. Cópia da certidão de registro do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade ou da posse do imóvel, a serem avaliados no caso concreto (Art. 2º, II, a, Portaria SAD nº 1134/2022).

11.2. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações da parte contratante.

11.3. Será também solicitada a locadora as seguintes declarações:

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 09
Responsável
Comissão p/ Licitação

11.3.1. Declaração de inexistência de Fatos impeditivos supervenientes;

11.3.2. Declaração de ausência de Parentesco com membros da administração pública.

11.4. O imóvel da LOCADORA será selecionado devido às características das instalações e por sua localização, na forma do Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, condicionada a locação ao preenchimento de todos os requisitos constantes no § 5º do mesmo dispositivo legal.

11.5. O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

11.6. As instalações hidrossanitários devem estar 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, devidamente atestadas.

12 – DAS BENFEITORIAS

12.1. As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o Art. 35 da Lei nº 8.245/91, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.

12.2. As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

13 – RESCISÃO

13.1. A LOCATÁRIA 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.

13.2. A Lei Federal nº 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

13.3. Pela Lei Federal nº 14.133/21, de acordo com Art. 138, poderão ser extintos unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral judicial.

13.4. 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.

13.5. 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.

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 10
Responsável
Comissão de Licitação

13.6. 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.

14 – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

14.1. Serão designados pelo Locatário representantes com atribuições de Gestor e Fiscal do contrato, nos termos do Art. 117, da Lei Federal nº 14.133/21, especialmente para acompanhar e fiscalizar a sua execução, respectivamente.

14.2. O Gestor do contrato a ser designado, deverá ser um servidor público municipal do quadro efetivo ou comissionado, na ausência de sua nomeação, o titular da Secretaria ou órgão equivalente ou da entidade descentralizada será considerado, automaticamente, o Gestor dos Contratos.

14.3. O Fiscal do contrato a ser designado, deverá ser um servidor público municipal do quadro efetivo ou na ausência deste, um servidor comissionado. A escolha do fiscal deste contrato se dará mediante observância a sua capacitação técnica em relação ao objeto do contrato e, preferencialmente, dentre servidores públicos que participaram da elaboração do Termo de Referência que norteou esta contratação.

Tacaimbó - PE, 17 de janeiro de 2025.

Juliana Maria da Silva Nascimento

JULIANA MARIA DA SILVA NASCIMENTO
Coordenadora da Atenção Básica
Secretaria Municipal de Saúde