



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO

Em cumprimento a Lei nº 8.666/1993, art. 24, X c/c art. 26, parágrafo único elaboramos o presente Termo de Referência para a realização de Dispensa de Licitação para locação de imóvel, à Rua Heraclito Prata, 232 – São Manoel – Cordeiro – RJ, destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Secretaria Municipal de Saúde de dotar-se de prédio adequado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde da Família – PSF São Luiz, conforme condições, exigências e estimativas estabelecidas neste Termo de Referência.

### 2. DA JUSTIFICATIVA

O presente processo administrativo tem por objeto suprir as necessidades do Município de CORDEIRO, atendendo à demanda do FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, em obediência ao Princípio da Continuidade do Serviço Público, que por sua vez, viabiliza a contratação em comento, tornando o caso em questão, dentro das exigências requeridas por este dispositivo.

A presente locação é justificável pela extrema necessidade de se manter o bom funcionamento da Unidade Básica de Saúde da Família – PSF São Luiz do Município de Cordeiro - RJ, bem como proporcionar um ambiente saudável aos servidores, prestadores de serviços e aqueles que buscam os serviços de Saúde diariamente, onde o imóvel a ser locado atende satisfatoriamente as necessidades devido a suas dimensões e suas divisões internas.

Tendo em vista também, que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizados pela unidade de saúde.

A constituição Federal de 1988, em seu artº 198, ressalta que as ações de saúde são relevância pública e, pela sua natureza, são emergenciais, exigindo do administrador público soluções imediatas, no sentido de preservar agravos ao usuário do Sistema Único de Saúde.

Por esses princípios, entende-se que os serviços públicos, em sendo a forma pela qual o Estado desempenha funções essenciais ou necessárias à coletividade, não podem deixar de ser prestado, ou seja, não pode haver dissolução de continuidade dos mesmos.

A contratação acima mencionada prescinde de licitação, uma vez que se enquadra perfeitamente nas disposições do artigo 24, inciso X, e do artigo 26, parágrafo único ambos da Lei n.º 8.666/93, como se depreende pelo texto transcrito:



Art. 24. É Dispensável a Licitação

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

Art. 26. Parágrafo único. O processo de dispensa de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I- omissos;

II- razão da escolha de fornecedor ou executante;

III- justificativa do preço;

Para tal torna-se necessário um espaço físico de fácil acesso, com salas amplas que possibilitem atendimentos multiprofissionais tanto individuais quanto coletivos, bem como reuniões de equipe, a locação do imóvel situado à Rua Heraclito Prata, 232 – São Manoel – Cordeiro – RJ, se apresenta em bom estado de conservação, boa localização e cômoda adequação para o fim a que se destina. Com tudo, acrescentamos ainda, que esta contratação é prioritária e indispensável.

### 3 - FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1 A locação de imóvel se fundamenta no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração.

### 4 - PRAZO DE VIGÊNCIA

4.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (dode) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogável ou anulado, conforme necessidade do Fundo Municipal de Saúde nos termos do artigo 57, inciso II da Lei 8.666/93 e do contrato financeiro entre as partes.

### 5 - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

5.1 São obrigações da LOCATÁRIA:



- I. Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do contrato.
- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel.
- IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATARIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- VIII. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATARIA;
- IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- X. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- XII. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- XIII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

## **6 - OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

### **6.1 São obrigações da LOCADORA:**

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- II. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- III. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;



- IV. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- VI. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- VII. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## 7 – CONTRATAÇÃO

7.1 As obrigações decorrentes da presente Dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, e observara os termos da Lei nº 8.245/91, e do artigo 24, X da lei 8666/93.

## 8 – PREÇO

8.1 A Comissão de Avaliação, deverá avaliar o imóvel, a pedido do Fundo Municipal de Saúde de Cordeiro, localizado na Rua Heraclito Prata, 232 – São Manoel – Cordeiro – RJ, destinado ao atendimento das finalidades precípua da Secretaria Municipal de Saúde de dotar-se de prédio adequado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde da Família – PSF São Luiz e definir o valor de aluguel do referido imóvel constatando através do Laudo de Avaliação que o valor a ser contratado será vantajoso a esta Municipalidade.

## 9 - EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1. A execução do fornecimento e contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por servidor ou servidores, formalmente designados, nos termos do Artigo 67º da Lei n.º 8.666/93, que deverá atestar a prestação dos serviços conforme contratado.

*‘Art. 67. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um representante da Administração especialmente designado, permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações pertinentes a essa atribuição.*

*§ 1o O representante da Administração anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.*

*§ 2o As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.”*



9.2 Nos termos do Artigo 67 da Lei nº 8.666/1993, o responsável pelo acompanhamento e fiscalização da entrega do objeto serão os servidores:

- Lívia Montechiari Werneck – Matrícula: 0400121358
- Laurie Dias Alves Horato Garcia – Matrícula: 40211389

9.3 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 co-responsabilidade Fundo Municipal de Saúde ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

9.4A aceitação estará condicionada à devida fiscalização, pelo servidor responsável, sem o qual não será permitido nenhum pagamento.

## 10 – RESCISÃO

10.1 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.

10.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

10.3 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

10.4 Caso haja razões de interesse público devidamente justificado nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.4.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4o da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

10.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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.



10.6 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

10.7 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.

## 11 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 As despesas previstas no presente Termo de Referência correrão por conta prevista no orçamento do Fundo Municipal de Saúde.

## 12 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

12.1 Os pagamentos ocorrerão após a regular liquidação da despesa. A liquidação se dará após o encerramento do mês corrente;

12.2 O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma;

12.3 Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, constantes no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes;

12.4 Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a LOCADORA informará à LOCADORA e esta emitirá novo documento de cobrança, escoimada daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento;

12.5 Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa da LOCADARIA, geram a 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, pro rata dia e de forma não composta, encargos referentes a multa será de 1% (um) por cento.

## 13 - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 O desatendimento, pela LOCADORA, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I do artigo 87 da Lei nº 8.666/93, conforme abaixo:



I. Advertência;

II. Multa, cuja base de cálculo é o valor global mensal do Contrato, que deverão ser recolhidas por meio da Guia de Recolhimento, a ser preenchida de acordo com instruções fornecidas pela Administração;

III. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de licitar e contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos.

#### 14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1 A participação de qualquer empresa proponente no processo implica a aceitação tácita, incondicional, irrevogável e irretroatável dos seus termos, regras e condições.

14.3 Sobre as Condições de participação e habilitação no processo de dispensa, bem como condições de pagamento e vigência contratual: serão de acordo com o disposto no Termo de Referência.

#### 15. DOS CASOS OMISSOS

15.1 Os casos omissos serão decididos pela Prefeitura Municipal de Cordeiro - Secretaria Municipal de Saúde, em conformidade com a legislação pertinente e sempre de acordo com o presente Termo de Referência.

Cordeiro, 28 de junho de 2022.

Livia Montechiari Werneck  
Mat.: 040021368  
CORDEIRO 158.910-ENF  
Secretaria Mun. de Saúde de Cordeiro

**Livia Montechiari Werneck**  
Coordenadora de Atenção Básica