



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objeto a locação de imóvel para ser utilizado como o Ponto de Apoio da UBS do Bonhú no setor São Pedro, zona rural, neste município, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde - SEMUS, Prefeitura Municipal de Russas-CE, devendo, para tanto, atender às especificações básicas a seguir delineadas.

### 2. JUSTIFICATIVA

A Secretaria Municipal de Saúde de Russas, Ceará, conta com a locação de espaço físico para funcionamento do Ponto de Apoio da UBS do Bonhú, situado na Zona Rural desta cidade, que visa o atendimento de usuários do sistema único de saúde no âmbito do Município de Russas, com características próprias e necessárias a continuidade do funcionamento inerentes ao Ponto de Apoio da UBS do Bonhú. Portanto é imprescindível a locação deste imóvel visando a continuidade das atividades oferecidas por esta Secretaria a população Russana.

Desse modo, se torna eficiente a locação de imóvel para ser utilizado como o Ponto de Apoio da UBS do Bonhú no setor São Pedro, zona rural, neste município, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde - SEMUS, Prefeitura Municipal de Russas-CE. Deste modo, a SEMUS iniciou o presente procedimento administrativo de contratação direta por dispensa de licitação, com fulcro no Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, com vistas a suprir essa carência.

Ademais, indo de encontro a fundamentação dessa pesquisa contamos como instrumento a Lei Orgânica nº 1.404, de 04 de dezembro de 2012, do município de Russas, que em seu artigo 81, rege: *Os órgãos da administração que compõem a estrutura administrativa da Prefeitura se organizam e se coordenam atendendo aos princípios técnicos recomendáveis ao bom desempenho de suas atribuições.*

Diante desse cenário, a Secretaria Municipal de Saúde – SEMUS, iniciou busca por possíveis imóveis com características para recepcionar e complementar sua estrutura física, de forma a atender o funcionamento do Ponto de Apoio da UBS do Bonhú.

### 3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A locação de imóvel se fundamenta: a) no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração; b) na Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes; e c) na Lei nº 10.406/2002, que instituiu o Código Civil.



#### 4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

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

- a) Ter área entre **190,00m<sup>2</sup> a 100,00m<sup>2</sup>**;
- b) Estar localizado no Distrito de São Pedro ( BONHÚ), Zona Rural, Russas – Ce.
- c) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- d) Apresentar condições técnicas de funcionamento do imóvel, considerando as condições físicas da edificação e em especial da acessibilidade para as pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida de acordo os critérios e parâmetros técnicos da NBR 9050 da ABNT e da Lei Federal nº 10.098/20;
- e) Imóvel em perfeitas condições de uso, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- f) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- g) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- h) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- i) Deverá o sistema elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- j) Disponer de acessibilidade com rampas.



#### 5. CONTRATAÇÃO

As obrigações decorrentes da presente dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Secretaria Municipal de Saúde - SEMUS, de Russas-CE, doravante denominada LOCATÁRIA, e a proponente adjudicatária, doravante denominada LOCADORA, que observará os termos da Lei nº 8.666/93, da Lei nº 8.245/91, da Lei nº 10.406/2002, e das demais normas pertinentes.



## 6. PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

O prazo de vigência do contrato poderá ser encerrado de acordo com interesse da administração pública.

## 7. PREÇO

Após a seleção da melhor proposta, será realizado um laudo de avaliação do imóvel por órgão municipal competente, que atestará a compatibilidade do preço com o valor praticado no mercado;

Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

## 8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa ocorrerá à conta de recursos específicos consignados no respectivo Orçamento Municipal, inerentes a(s) Unidade(s) Gestora(s).

## 9. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação.

Deverá constar da proposta o valor mensal do aluguel e o valor total para 01 (um) ano, que deve computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Termo de Referência.



A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (setenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

## 10. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

### I. Documentos relacionados ao imóvel:

- a) Cópia atualizada da matrícula/transcrição do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada do competente registro imobiliário, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade, posse ou do direito de locar sobre o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;
- b) Comprovante de quitação das contas da prestação de serviço público de energia elétrica e fornecimento de água e esgoto;
- c) Comprovante de quitação das contas de condomínio, se for o caso; d) Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU.

### II. Documentos relacionados ao locador pessoa física:

- a) Cópia da Cédula de Identidade e do Cadastro de Pessoa Física – CPF;
- b) Cópia da Certidão de Casamento, em sendo o locador casado, neste caso deverão constar no processo administrativo os documentos do cônjuge descritos no inciso anterior;
- c) Cópia do comprovante de endereço;
- d) Prova de regularidade e quitação dos tributos e contribuições devidos as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (CNDT) ou positiva com efeito de negativa, dentro do prazo de validade comprovando a inexistência de débitos não pagos perante a Justiça do Trabalho;
- f) Verificação de proibição de contratar com a Administração Pública.

### III. Documentos relacionados ao locador pessoa jurídica:

- a) Comprovante de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado e consolidado;
- c) Prova de regularidade para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;





- d) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (CNDT) ou positiva com efeito de negativa, dentro do prazo de validade comprovando a inexistência de débitos não pagos perante a Justiça do Trabalho;
- f) Certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor judicial da sede da interessada;
- g) Declaração relativa ao trabalho de empregado menor visando a demonstrar o cumprimento do disposto no inciso XXXIII, do artigo 7º, da Constituição Federal;
- h) Verificação de eventual proibição para contratar com a Administração;
- i) Documentos pessoais do representante legal ou Sócio Administrador da pessoa jurídica;



## 11. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

São obrigações do LOCATÁRIO:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- II. Utilizar 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, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, 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 LOCATÁRIA 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 LOCATÁRIA;

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. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

## 12. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

São obrigações da LOCADORA:

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência e sua proposta;

II. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes da SEMED;

III. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da SEMED, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA.

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

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

VI. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

IX. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;





X. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;

XI. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);

XII. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) 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 contratual;

XIII. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;

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

### 13. PAGAMENTO

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.

### 14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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 artigo 87 da Lei nº 8.666/93.

### 15. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

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



Prefeitura de  
**Russas**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Dom Lino, 1383, Centro  
Russas - Ceará - CEP: 62.900-000  
(88) 3411-8419  
gestao\_saude@russas.ce.gov.br

Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

## 16. CONCLUSÃO

Esta contratação tem por resultado, uma maior e melhor disponibilidade de meios e condições para que a instituição possa exercer a sua atividade administrativa ao ponto de prestar um bom serviço àqueles que demandam, e oferecer à população serviços públicos de excelência e qualidade.

Russas/CE, 28 de novembro de 2023.

  
\_\_\_\_\_  
**ANA KELLY LEITÃO DE CASTRO**  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE RUSSAS

