

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1 LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CORONEL JOSÉ BRITO, Nº 161, CENTRO-QUIXERÉ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO INTEGRADO DE REABILITAÇÃO (CIR), PARA ATENDER PACIENTES COM DEFICIÊNCIA OU QUE NECESSITAM DE REABILITAÇÕES DIVERSAS, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.

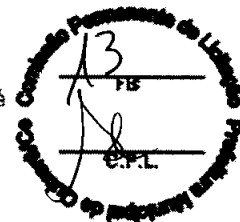
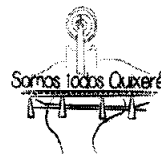
2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. A locação de um imóvel específico para o funcionamento do Centro Integrado de Reabilitação é essencial para oferecer serviços especializados e de qualidade, atendendo às necessidades de pessoas com deficiências físicas, sensoriais, intelectuais, entre outras. Abaixo alguns pontos que podem ser considerados na justificativa:

- **Atendimento à Demanda Populacional:** A crescente demanda por serviços de reabilitação exige uma estrutura física adequada, de fácil acesso e com a capacidade de atender à população local de maneira eficiente e acolhedora. Um espaço próprio e adequado é crucial para garantir que o serviço possa atender à procura crescente.
- **Infraestrutura Adequada:** As atividades de reabilitação necessitam de um ambiente com salas específicas para consultas, fisioterapia, fonoaudiologia, psicologia, terapia ocupacional, entre outros serviços, que permitam o atendimento multidisciplinar. Além disso, o imóvel deve possuir acessibilidade adequada, como rampas, corrimãos, banheiros adaptados e outras facilidades para garantir o conforto e a segurança dos pacientes.
- **Localização Estratégica:** Para facilitar o acesso dos usuários, a localização do imóvel deve ser central ou em área de fácil acesso por transporte público, visando atender a um maior número de pessoas e reduzir barreiras para os usuários com limitações de mobilidade.
- **Qualidade e Eficiência dos Serviços:** A disponibilidade de um espaço dedicado exclusivamente ao Centro Integrado de Reabilitação possibilita a organização e a otimização dos serviços oferecidos, ampliando a capacidade de atendimento e proporcionando um ambiente propício para o desenvolvimento de atividades e tratamentos contínuos.
- **Promoção de Inclusão Social e Melhoria da Qualidade de Vida:** Oferecer um espaço adequado para reabilitação impacta diretamente na qualidade de vida dos usuários, proporcionando-lhes maior autonomia e inclusão social. Esse benefício é de suma importância, considerando o impacto positivo que o tratamento contínuo pode ter na vida dos pacientes.
- **Atendimento às Normas e Regulamentações:** É necessário que o Centro funcione em um espaço que cumpra as normas técnicas e regulamentações de segurança e acessibilidade exigidas para ambientes de saúde e reabilitação. A locação de um imóvel adequado visa atender essas exigências, proporcionando um espaço legalmente regularizado e seguro. Portanto, a locação de um imóvel para o funcionamento do Centro Integrado de Reabilitação é uma medida estratégica e necessária para oferecer serviços de qualidade, facilitar o acesso dos usuários e cumprir com a legislação vigente, contribuindo para a saúde e o bem-estar da comunidade.

Considerando a inexistência, neste momento, de espaço próprio da Secretaria de Saúde que atenda integralmente às necessidades acima descritas, a locação de um imóvel torna-se a solução mais viável e eficiente. Este investimento é essencial para assegurar a continuidade e melhoria do serviço oferecido pelo CIR, refletindo diretamente na qualidade da assistência prestada à população e na eficiência da gestão pública.

Assim, a locação de um imóvel adequado para o funcionamento do CIR é uma medida imprescindível para garantir o cumprimento das atribuições da Secretaria Municipal de Saúde de e o atendimento às necessidades de saúde da população.



A estrutura deve contar com espaço suficiente e características estruturais compatíveis com as instalações necessárias para o desenvolvimento das atividades DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO INTEGRADO DE REABILITAÇÃO (CIR), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ., e, em consulta às propriedades deste ente municipal, não foi identificado qualquer imóvel vago e apto a essa finalidade, seguindo anexo o competente **Laudo de Avaliação Locatícia e Declaração de Inexistência de Imóvel Público Vago.**

Sendo assim, a locação de bem imóvel se faz necessária para atender a finalidade descrita.

2.2. De acordo com Laudo de Avaliação Locatícia e com a Declaração de Inexistência de Imóvel Público vago, verificou-se que a presente contratação poderá ser realizada com base no Art. Nº 74, inciso V, § 5º, incisos I, II e III ambos da Lei 14.133/2021.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS E DOS RESPECTIVOS VALORES

3.1. O imóvel em questão se refere ao situado na **RUA CORONEL JOSÉ BRITO, Nº 161 – CENTRO QUIXERÉ/CE**, de propriedade da Sr. **Juan Pedro Fagundes Loureiro**, portador do **RG 2016181982 SPSP/CE** e do **CPF 624.493.733-30**, residente no **Setor Lagoa do Boi, S/N, Zona Rural, Quixeré/CE**, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados em documentação anexa.

3.2. Os serviços objeto do presente Termo de Referência são caracterizados pela locação de imóvel que restará disponível à **SECRETARIA DE SAÚDE** para funcionamento DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO INTEGRADO DE REABILITAÇÃO (CIR), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, constituindo obrigação de trato sucessivo, continuada no tempo, enquanto válido o ajuste entre as partes.

3.3. Os serviços supra perfazem o valor de **R\$ R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais)** mensais, por um período de **11 (onze) meses**, totalizando o montante de **R\$ 38.500,00 (trinta e oito mil e quinhentos reais)**

3.4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Identifica-se no presente caso que a solução que se mostra viável e necessária é a locação do imóvel devidamente identificado no laudo em anexo, porquanto o mesmo é compatível com as especificações que se impõem ao caso, sendo identificado como único apto e disponível, com localização, área, infraestrutura, dimensões, acabamento e conservação, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela.

Em face do exposto, cumpre observar que a Lei Nº 14.133/21 define, em seu art. 74, inciso V, acerca da aplicação da figura jurídica da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, desde que cumpridos os requisitos legais, valendo destaque aos dispositivos adiante colacionados:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

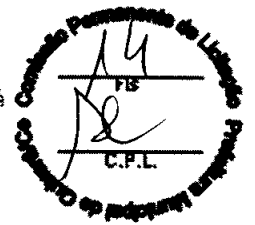
[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DE SAÚDE
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Desse modo, em conformidade com os documentos ora anexados, notadamente certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e laudo técnico com as exposições pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos necessários e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, *a priori*, como viável a **contratação por meio de inexigibilidade**, o que deverá ser submetido ao crivo do órgão de assessoramento jurídico para fins de emissão de parecer acerca dos aspectos legais envolvidos.

O imóvel em questão se refere ao situado na **RUA CORONEL JOSÉ BRITO, N° 161 – CENTRO QUIXERÉ/CE**, de propriedade da **Sr. Juan Pedro Fagundes Loureiro**, portador do **RG 2016181982 SPSP/CE** e do **CPF 624.493.733-30**, residente no **Setor Lagoa do Boi, S/N, Zona Rural, Quixeré/CE**, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados em documentação anexa.

4. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

4.1. ROTINA DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL.

4.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).

4.1.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, *caput*).

4.1.2.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas a execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

4.1.3. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

4.1.4. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

4.1.5. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

4.1.6. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim. (IN 5/2017, art. 44, §2º).

4.1.7. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).

5. PAGAMENTO

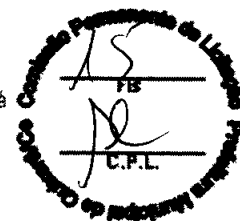
5.1. O aluguel será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento, por meio de Ordem de Pagamento, via depósito na conta do Proprietário do Imóvel (Contratado);

5.2. O primeiro aluguel será devido proporcionalmente da data de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA e o último dia do mês. Pagamento este que deverá ocorrer até o 20º (vigésimo) dia do mês posterior.

5.3. Os comprovantes de depósito servirão como recibos de pagamentos.



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DE SAÚDE
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

6.1. O contratado será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021, pelas razões no presente Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

6.2. Antes da formalização da inexigibilidade de licitação, foram verificados os seguintes documentos, que compõem estes autos:

Relativo ao proprietário:

- Documento de identificação;
- Prova de inscrição no cadastro de pessoas físicas (CPF);
- Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional por meio da CND de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União;
- Prova de regularidade com a Fazenda Municipal;
- Prova de regularidade com a Fazenda Estadual;
- Cópia de comprovante de endereço em nome do proprietário.

Relativo ao imóvel:

- Matrícula atualizada do imóvel ou outro documento que ateste a posse regular do bem;
- Apresentação de comprovante de pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, referente ao corrente ano, se for o caso e/ou declaração de inexistência de cobrança deste tributo.
- Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;

7. DOS RECURSOS E DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.

7.1. As despesas em questão serão custeadas pela Dotação Orçamentária nº **0601.10.122.1001.2049 – Gerenciamento da Secretaria Saúde**; Fonte: **1500000000**; Elemento de Despesas nº **3.3.90.36.15 – Locação de Imóveis**

8. PERÍODO DE VIGÊNCIA E DE PRORROGAÇÃO CONTRATO:

8.1. O contrato será celebrado pelo período inicial de **11 (onze) meses**, podendo ser prorrogado nas hipóteses legais.

Quixeré/CE, 24 de janeiro de 2025.

ADRIANO DEODATO LIMA OLIVEIRA
PRESIDENTE DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO

CLAUDIA MONICA SOUZA SILVA
MEMBRO DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO

JULIA TALITA BRITO SANTIAGO LIMA
MEMBRO DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO