



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel para instalação e funcionamento do anexo do Hospital Geral de Bacabal do Município.

2. JUSTIFICATIVAS

2.1. Para prover o funcionamento do anexo do Hospital Geral de Bacabal do Município faz-se necessário a Locação de um imóvel na Cidade de Bacabal que atenda as características mínimas para abrigar os funcionários do Hospital, atender os cidadãos que necessitam de atendimento médico e hospitalar. E imprescindível a locação do imóvel objeto deste termo, uma vez que, a Prefeitura Municipal não dispõe atualmente de imóvel disponível para acomodação do Hospital Geral de Bacabal para melhor abrigar os medicamentos, material hospitalar, materiais de limpeza, expediente, servidores e os cidadãos que procuram atendimento médico e hospitalar.

2.2. A locação de imóvel torna-se imprescindível para que o Município possa continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas.

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 precípua da administração.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

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

- 4.1.1. Área construída mínima em 2.0000 m² ao único imóvel concluído;
- 4.1.2. Proximidade ao sistema de transporte coletivo do município de Bacabal;
- 4.1.3. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- 4.1.4. Possuir instalações elétricas, hidrossanitárias e hidráulicas;
- 4.1.5. Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- 4.1.6. Janelas e portas em funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- 4.1.7. No mínimo uma copa, equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (220V), com espaço suficiente.



4.1.11. Possuir: salas divididas para compor, recepção, consultórios, enfermarias, apartamentos, UTI, centro cirúrgico, posto de enfermagem, depósitos, Raio X, copa, cozinha, ou banheiros, circulações de ligação ou acesso à diversas salas e área de serviços.

4.1.12. Possuir banheiros para atender as demandas dos servidores;

5. CONTRATAÇÃO

5.1. As obrigações decorrentes da presente Dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre o Município de Bacabal, doravante denominada LOCATÁRIO, e a proponente adjudicatária, doravante denominada LOCADOR, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 8.666/93, e das demais normas pertinentes.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1. O prazo de vigência do contrato será de 06 (seis) 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.

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

7. PREÇO

7.1. Consoante coleta de preços realizada previamente, o valor mensal da locação será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), totalizando o valor global de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas com a locação do imóvel correrão por conta do:

02 - PODER EXECUTIVO;

02.03 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE;

10.122.0002.2021. - MANUT. E COORD. DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA DE SAÚDE;

3.3.90.39.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURIDICA.

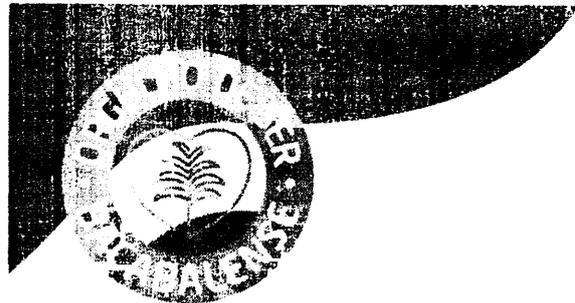
02 - PODER EXECUTIVO;

02.17 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE;

10.302.0002.2056. - MANUT. DAS AÇÕES DE MEDIA E ALTA COMPLEXIDADE - MAC;

3.3.90.39.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURIDICA.

9. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA



9.1. Na contratação serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada:

9.1.1. Endereço do imóvel;

9.1.2. Área total do imóvel;

9.1.3. Cópia do Registro de imóvel ou documento comprobatório da posse regular do imóvel;

9.1.4. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação (regularidade fiscal) do proponente, verificar-se-á o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a futura contratação, mediante consulta aos seguintes cadastros:

9.1.4.1. Certidão negativa ou certidão positiva com efeito de negativa de tributos e de dívida ativa perante a Receita Federal e Município de Bacabal-MA;

9.1.4.2. Certidão de regularidade com o FGTS;

9.1.5. A contratada deverá apresentar ainda as seguintes declarações, assinadas pelo representante legal do proponente:

9.1.5.1. Anexo I - Declaração de Inexistência de Fato Superveniente à Habilitação;

9.1.5.2. Anexo II - Declaração de não emprego de Mão-de-obra de Menor;

10. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

10.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

10.2. 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;

10.3. 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;

10.4. 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;

10.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;

10.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADOR, exceto para os



- casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- 10.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
 - 10.9. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
 - 10.10. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
 - 10.11. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

11. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 11.1. Entregar o imóvel em condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e na sua proposta;
- 11.2. 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 e seções e equipes do Município;
- 11.3. Permitir a realização as adequações necessárias nas redes elétricas e lógicas para atender o padrão de infraestrutura, inclusive com instalação de pontos de acordo com a necessidade do LOCATÁRIO.
- 11.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 11.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 11.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 11.7. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 11.8. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 11.9. Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;
- 11.10. Permitir a instalação de sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- 11.11. 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;
- 11.12. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- 11.13. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



12. PAGAMENTO

- 12.1. 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 do LOCADOR, junto à agência bancária indicada pela mesma;
- 12.2. Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CNPJ/CPF, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes;
- 12.3. Antes de qualquer pagamento serão verificadas as seguintes comprovações, sem prejuízo de verificação por outros meios, cujos resultados serão impressos, autenticados e juntados ao processo de pagamento:
 - 12.3.1. Certidões de regularidade com a Fazenda Pública Federal, Estadual e Municipal;
 - 12.3.2. Apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhista - CNDT;
- 12.4. Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, o LOCATÁRIO informará o LOCADOR e esta emitirá novo documento de cobrança, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento;

13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 13.1. O desatendimento, pelo LOCADOR, 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:
 - 13.1.1. Advertência;
 - 13.1.2. Multa, cuja base de cálculo é o valor global mensal do Contrato;
 - 13.1.3. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de licitar e contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 anos.
- 13.2. No processo de apuração de infração e aplicação de sanção administrativa, é assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, facultada a defesa prévia do interessado no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.
- 13.3. Os atrasos na execução e outros descumprimentos de prazos poderão ser considerados inexecução total contratual, caso ultrapassem, no total, 30 (trinta) dias.



- 13.4. As sanções de Advertência e de Suspensão Temporária de Licitar e Contratar com a Administração, não acumuláveis entre si, poderão ser aplicadas juntamente com as Multas, de acordo com a gravidade da infração apurada.
- 13.5. O valor das multas aplicadas deverá ser recolhido no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da Notificação, e será limitado a 10% (dez por cento) do valor mensal do Contrato.
- 13.6. Se o valor das multas aplicadas não for pago ou depositado, será automaticamente descontado do(s) pagamento(s) a que o LOCATÁRIO fizer jus. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito do LOCATÁRIO, o valor devido será cobrado administrativa e/ou judicialmente.
- 13.7. Do ato que aplicar a penalidade, caberá recurso dirigido à autoridade superior do LOCADOR, por intermédio da que praticou o ato recorrido, na forma prevista no parágrafo 4º do Art. 109 da Lei n.º 8.666/93.

14. RESCISÃO

- 14.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
- 14.2. 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.
- 14.3. 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 do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
- 14.4. Caso haja razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO 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 o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- 14.5. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente ao LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO 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.



- 14.6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
- 14.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.
- 14.8. 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.

15. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 15.1. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCATÁRIO, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.
- 15.2. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.
- 15.3. 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.
- 15.4. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.
- 15.5. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69 da Lei nº 8.666/93, no que couber.
- 15.6. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

Bacabal (MA), 03 de Fevereiro de 2020.

MAYRA SAMPAIO PIRES
Secretaria Adjunta Municipal de Saúde
Portaria n.º 023/2018