

ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA

NÚMERO DO PROCESSO: 7/2020-024-FMS

1.0. OBJETO.

1.1. Para atender às necessidades do(a) Prefeitura Municipal de Jacundá, faz-se necessário a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A VIGILANCIA SANITARIA, AFIM DE ATENDER A POPULAÇÃO E EQUIPE, NA PREVENÇÃO E COMBATE DA COVID 19 - PANDEMIA CORONA VIRUS, conforme especificações e quantitativos estabelecidos abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	QUANTIDADE	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
00001	LOCAÇÃO DE IMÓVES PF	6.00	MÊS	1.450,000	8.700,00
				VALOR TOTAL R\$	8.700,00

2.2. Os serviços de locação de imóveis a serem contratados enquadram-se como atividades, instrumentais ou complementares à área de competência legal da administração.

2.3. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre a Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

2.0. JUSTIFICATIVA.

2.1. A execução do serviço em tela atenderá às necessidades da Administração Pública Municipal;

2.2. A locação de imóvel para a Administração Pública Municipal é realizada, normalmente, por meio de dispensa de licitação. A lei nº 8.666/1993, nos artigos 17 e 24 dispõe sobre as hipóteses em que a Administração poderá dispensar a licitação e contratar diretamente e, no artigo 25, trata da possibilidade jurídica ser efetuadas contratações diretas, independentemente de procedimento licitatório, caso caracterizada a inviabilidade de competição, elencando em seus incisos algumas situações especiais.

Dispõe o inciso X do artigo 24:

“ É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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;”.

Marçal Justen Filho, in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p.250, ensina que a contratação com base no dispositivo legal citado depende da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.

Nesse sentido é também a orientação do Tribunal de Contas da União *Proceda previamente à locação de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor de locação com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas (Processo nº 009.118/2002-8).*

Portanto, as locações de imóvel realizadas por meio de dispensa de licitação, nos termos da legislação pertinente, deverão demonstrar que o imóvel escolhido é o único que atende as necessidades da Administração, evidenciando que as suas instalações e localização determinaram a escolha. Isto significa dizer que a Administração Pública Municipal, em tese, tem o direito de escolher o imóvel, porém, precisa justificá-lo muito bem.

Acrescente-se que com a alteração do Art. 3º da Lei 8.666 de 1993, realizada pela Lei. 12.349 de 2010. Foi introduzido o princípio da promoção do desenvolvimento nacional sustentável:

*“Art. 3º A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a **promoção do desenvolvimento nacional sustentável** e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos. (Redação dada pela Lei nº 12.349, de 2010)”.*

Assim, dentre as propostas de locação deve-se procurar a que promova o desenvolvimento ambiental sustentável, isto quer dizer que deve ser dada preferência por imóveis que apresentem alguns critérios de sustentabilidade inclusos. Um exemplo poderá ser observado na justificativa do Projeto Básico no anexo II deste manual.

3.0. FORMA DE EXECUÇÃO

3.1. Os serviços serão executados obedecendo a especificação de cada serviço, conforme o disposto no item **1.1** deste termo de referência;

4.0. VISTORIA.

4.1. Para o correto dimensionamento e elaboração de contrato, o licitante deverá realizar vistoria nas instalações do local do imóvel, em dia e hora previamente acordados com a Administração, acompanhado por servidor designado para esse fim, devendo o agendamento ser efetuado previamente pelo telefone ();

4.2. O prazo para vistoria iniciar-se-á no dia útil seguinte ao da assinatura do contrato, estendendo-se até o dia 31/12/2018, podendo se estender de acordo com o aditivo de prazo do referido contrato.

5. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

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

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

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

5.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.5. Fornecer à Locatária, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

5.6. Fornecer à Locatária recibo discriminado das importâncias pagas, vedadas a quitação genérica;

5.7. Pagar despesas extraordinárias de condomínio, que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, como: obras de reforma ou acréscimos, pintura das fachadas, iluminação, bem como das esquadrias externas, obras destinadas a repor as condições de habitabilidade predial, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação;

5.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nas tratativas para a efetivação da locação;

5.9. Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, entre outros, interferindo em sua utilização habitual, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá as expensas da locadora.

6. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

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

6.2. 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;

6.3. Restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse;

6.4. Comunicar a Locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

6.5. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações provocadas por si, seus visitantes ou prepostos;

6.6. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora;

6.7. Entregar imediatamente à Locadora os documentos de cobrança de tributos, bem como, qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;

- 6.8. Pagar as despesas de telefone, consumo de força, energia elétrica e gás (se houver), água e esgoto;
- 6.9. Pagar impostos (Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, despesas ordinárias de condomínio, se houver, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição em contrário;
- 6.10. Permitir a vistoria do imóvel pela Locadora ou por seu mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/91.

7.0. CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS E DA DESPESA.

7.1. O serviço a ser contratado enquadra-se na classificação de serviços comuns, nos termos da Lei nº 10.520, de 2002, do Decreto nº 3.555, de 2000, e do Decreto 5.450, de 2005. Portanto, as despesas oriundas desta contratação serão classificadas nas seguintes dotações: Exercício 2020 Atividade 0909.101220002.2.057 Atividades Administrativas - Secretaria de Saúde, Classificação econômica 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física.

8. INSTRUMENTO CONTRATUAL

8.1. As obrigações decorrentes do presente Termo de Referência serão formalizadas por instrumento específico de contrato celebrado entre o(a) Locador(a) e a Administradora Pública Municipal, que observará os termos da Lei nº 8.666/1993, da Lei 8.245/91 e da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil).

8.2. Findo o prazo do contrato, o mesmo poderá ser prorrogado de acordo com o entendimento entre as partes e ainda em conformidade com a Legislação em vigor.

9. PAGAMENTO

9.1. O pagamento pela locação objeto deste Termo de Referência será creditado em nome da locadora, em moeda corrente nacional, mediante ordem bancária em conta corrente por ela indicada ou por meio de ordem bancária para pagamento de faturas com código de barras, uma vez satisfeitas às condições estabelecidas, e ocorrerá no mês subsequente ao vencido.

9.2. O recibo do aluguel deverá ser obrigatoriamente acompanhado de cópia dos comprovantes de todas as despesas do imóvel, devidamente quitadas.

9.3. Os pagamentos, mediante a emissão de qualquer modalidade de ordem bancária, serão realizados desde que a contratada efetue a cobrança de forma a permitir o cumprimento das exigências legais, principalmente no que se refere às retenções tributárias.

9.4. Se os pagamentos forem efetuados por intermédio de administradora de imóveis, esta deverá fornecer à unidade pagadora o nome da pessoa jurídica beneficiária e o respectivo número de inscrição no CNPJ.

10. REAJUSTE

10.1. O valor do aluguel poderá ser reajustado, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, desde que o novo valor seja compatível com os pre

11. AVALIAÇÃO DO CUSTO.

11.1. O custo estimado total da presente contratação é de R\$ 8.700,00;

11.2. O custo estimado da contratação e o respectivo valor máximo foram apurados mediante preenchimento de planilha de custos e formação de preços laudos de avaliações e/ou pesquisas de preços praticados no mercado em contratações similares.

12.0. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

12.1. A disciplina das infrações e sanções administrativas aplicáveis no curso da licitação e da contratação é aquela prevista no Edital.

JACUNDÁ - PA, 29 de Abril de 2020

LÍCIA CONCEIÇÃO SOUZA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE

RUA PINTO SILVA, S/N, BAIRRO CENTRO