

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2021038548

SOLICITANTE: **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CATALÃO - CNPJ:
03.532.661/0001-56.**

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel para sediar o Serviço de Saúde Mental Infantojuvenil – Centro de Atenção Psicossocial Infantojuvenil, conforme condições, prazos e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR GLOBAL
1	Locação de imóvel para abrigar o Serviço de Saúde Mental Infantojuvenil – Centro de Atenção Psicossocial Infantojuvenil.	R\$	R\$

1.1. O valor mensal do aluguel, bem como o valor global para o período de 12 (doze) meses, serão apurados em pesquisa de preços de mercado, considerando as condições de instalação e localização.

2. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. A referida locação é formalizada com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “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.”

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

3.1. A locação do imóvel visa sediar o Serviço de Saúde Mental Infanto Juvenil – Centro de

Atenção Psicossocial Infantojuvenil.

3.2. Atualmente os atendimentos de saúde mental infantojuvenil são realizados por uma equipe multidisciplinar de profissionais no Centro Integrado de Pediatria e em algumas Unidades Básicas de Saúde do município.

3.3. Considerando a relevância dos casos e o significativo aumento da demanda nos últimos meses, bem como o que é proposto pela Política de Saúde Mental preconizada pelo Ministério da Saúde, sobretudo as Portarias de Consolidação nº 3 e 6, ambas de 28 de setembro de 2017, que amparam a necessidade prioritária de qualificação do acolhimento a crianças e adolescentes em sofrimento psíquico intenso decorrente de transtornos mentais graves e persistentes, incluindo aqueles relacionados ao uso abusivo de substâncias psicoativas e outras situações que impossibilitem estabelecer laços sociais e realizar projetos de vida, torna-se urgente a necessidade de ampliação dos serviços ofertados.

3.4. Considerando, ainda, que o atual local de atendimento (Centro Integrado de Pediatria) possui espaço físico reduzido, não sendo possível a realização de atividades especializadas necessárias para o atendimento desse público, tais como: grupos, oficinas, atividades lúdicas, etc., é imperioso a necessidade de local adequado para a implantação e execução desse serviço.

4. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1. O LOCADOR obriga-se a :

4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

4.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

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

4.1.4. Manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

4.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

- 4.1.8. Pagar as despesas entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel e obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 4.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, no que couber;
- 4.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 4.1.11. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

5.1. O locatário obriga-se a:

- 5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato, bem como responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU do imóvel;
- 5.1.2. 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;
- 5.1.3. 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;
- 5.1.4. 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;
- 5.1.5. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 5.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/91;
- 5.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 5.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- 5.1.9. Entregar imediatamente a 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 ao LOCATÁRIO;

5.1.10. Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, tais como:

- a) consumo de água e esgoto, energia;
- b) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências;
- c) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos, se houver;
- e) manutenção e conservação de porteiro eletrônico e demais equipamentos, se houver;
- f) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas.

5.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/91.

6. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

6.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

7. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E DA PRORROGAÇÃO

7.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

7.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

7.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo,

nos termos do art. 57 da lei de licitações.

7.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8. DA FISCALIZAÇÃO

8.1. A fiscalização do Contrato será exercida por servidor designado pelo Contratante, que anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, determinando o que for necessário para regularização das faltas ou defeitos observados para o fiel cumprimento das cláusulas e condições estabelecidas (art. 67, parágrafos 1º e 2º da Lei 8.666/93);

8.2. O fiscal anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

8.3. As decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

8.4. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-la na execução do contrato.

9. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) advertência, por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Catalão, pelo prazo de até dois anos;
- c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública,

enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados.


9.2. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666/93, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/99 e no Decreto Municipal nº 698, de 26 de julho de 2021, que regulamenta, no âmbito do Poder Executivo Municipal, o rito do Processo Administrativo de Apuração de Responsabilidades – PAAR, referente às infrações praticadas por fornecedores, na fase licitatória e/ou contratual, no âmbito do Município de Catalão-GO, bem como a aplicação das penalidades previstas nas Leis nº 8.666/93, 10.520/02, 14.333/21 e 12.462/11, a Licitante e/ou Contratada que cometer qualquer das infrações discriminadas no subtópico 9.1.

9.3. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.

9.4. As penalidades serão obrigatoriamente registradas pela Administração.

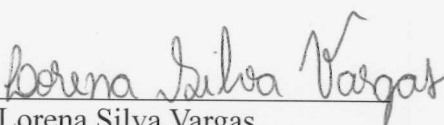
Catalão-GO, 13 de dezembro de de 2021.

Elaborado por:



Carlos Estevão Galvão
Mat. 104146

Solicitado e Aprovado por:



Lorena Silva Vargas
Coordenadora Geral de Saúde Mental